

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo

Janova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si



Visokošolski program Geodezija,
Smer za prostorsko informatiko

Kandidatka:

Petra Zajšek

Analiza časovne izvedbe popisa nepremičnin

Diplomska naloga št.: 268

Mentor:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Somentor:

doc. dr. Anka Lisec

Ljubljana, 18. 6. 2008

IZJAVA O AVTORSTVU

Spodaj podpisana **PETRA ZAJŠEK** z vpisno številko 26202164, rojena 15. 8. 1982 v Ljubljani, sem avtorica diplomskega dela z naslovom: »**ANALIZA ČASOVNE IZVEDBE POPISA NEPREMIČNIN**«.

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske separatoteke FGG.

Ljubljana, 6. 6. 2008

BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

| | |
|-------------------------|--|
| UDK: | 347.235(043.2) |
| Avtorica: | Petra Zajšek |
| Mentor: | viš. pred. mag. Samo Drobne |
| Somentorica: | asist. dr. Anka Lisec |
| Naslov: | Analiza časovne izvedbe popisa nepremičnin |
| Obseg in oprema: | 43 str., 1 pregl., 9 sl., 6 pril. |
| Ključne besede: | popis nepremičnin, razgrnitev podatkov, register nepremičnin, odnos ljudi do popisa nepremičnin |

IZVLEČEK:

Namen diplomske naloge je predstavitev in časovna analiza projekta popisa nepremičnin. V prvem delu sta podrobneje opisana cilj in namen popisa, kako so ga načrtovali in kakšna je bila njegova izvedba. Drugi del naloge je namenjen časovnemu pregledu popisa nepremičnin, ki se je zaradi različnih dejavnikov, ki so v diplomski nalogi natančneje opisani, podaljševal. Časovna analiza izvajanja projekta popisa nepremičnin temelji na treh časovnih presekih, in sicer v času: 21., 30. in 41. tedna. S pomočjo podatkov, pridobljenih pri Geodetski upravi Republike Slovenije, smo izvedli časovno analizo izvajanja popisa nepremičnin. Predstavljeni so vzroki za odstopanja ter ukrepi, ki jih je sprejela Geodetska uprava RS za hitrejšo izvedbo projekta.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION/BIBLIOGRAPHY

UDC: 347.235(043.2)
Author: Petra Zajšek
Mentor: Sen. Lect. Samo Drobne, MSc
Assisstant: Assist. Anka Lisec, PhD
Title: Time analysis of real estate inventory project
Notes: 43p., 1 tab., 9 fig., 6 ann.
Key words: Real-estate inventory, data display, real-estate register, public attitude towards the of real-estate inventory

ABSTRACT:

The purpose of this diploma thesis is to present the key aspects of the project of real-estate inventory in Slovenia. Particular attention has been paid to time analysis of project implementation. In the first part, the main objective and aims of the project are given, including the process of planning and project realization. In the second part of the thesis, the time aspect of the project is emphasized. The project was not finished in the anticipated time-frame and the realization of the project had to be extended due several reasons, which are presented in the thesis. Finally, the measures that were taken to speed up the process of real-estate inventory are given. The time analysis of the project realization is done for 21st, 30th and 41st week, that represent the key milestones of this project. The analysis of real estate inventory is based on data gathered from the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia. As the conclusion, the main reasons for the delay of project realisation are discussed, including the arrangements in order to accelerate the project.

ZAHVALA

Za strokovno pomoč in vodstvo pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem mentorju viš. pred. mag. Samu Drobnetu, in somentorici asist. dr. Anki Lisec. Zahvaljujem se tudi Geodetski upravi RS, ki mi je priskrbela podatke in mi jih dovolila uporabiti za izdelavo diplomske naloge.

Posebej bi se rada zahvalila svojim staršema in fantu za vso podporo, ki mi jo nudijo vsak dan. Hvala tudi lektorju Roku Janežiču in vsem, ki ste mi kakorkoli pomagali pri nastajanju diplomske naloge.

KAZALO

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 1 | UVOD | 1 |
| 2 | NAMEN NALOGE | 3 |
| 3 | PREDSTAVITEV PROJEKTA | 4 |
| 3.1 | Pravne podlage | 4 |
| 3.1.1 | Zakon o evidentiranju nepremičnin | 5 |
| 3.1.2 | Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin | 6 |
| 3.2 | Evidence | 8 |
| 3.2.1 | Zemljiški kataster | 8 |
| 3.2.2 | Kataster stavb | 8 |
| 3.2.3 | Zemljiška knjiga | 9 |
| 3.2.4 | Register prostorskih enot | 10 |
| 3.2.5 | Register nepremičnin | 11 |
| 3.3 | Plan izvedbe popisa nepremičnin | 13 |
| 3.4 | Izvedba popisa nepremičnin | 14 |
| 3.4.1. | Stavba | 15 |
| 3.4.2 | Del stavbe | 15 |
| 3.4.3 | Lastništvo | 17 |
| 3.4.4 | Stanovalec | 17 |
| 3.5 | Razgrnitev in popisovanje | 18 |
| 3.5.1 | Subjekti razgrnitve | 21 |
| 3.5.2 | Organizacijski model razgrnitve | 23 |
| 4 | ANALIZA ČASOVNE IZVEDBE PROJEKTA | 25 |
| 4.1 | Pregled izvedbe v 21., 30. in 41. tednu | 25 |
| 4.1.1 | Stanje popisa nepremičnin v 21. tednu | 27 |
| 4.1.2 | Stanje popisa nepremičnin v 30. tednu | 29 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 4.1.3 | Stanje popisa nepremičnin v 41. tednu | 31 |
| 4.1.4 | Primerjava realizacije izdanih popisnih obrazcev za 30. in 41. teden | 32 |
| 4.2 | Optimizacija projekta | 34 |
| 4.2.1 | Primerjava med 30. in 41. tednom popisa za stavbe, ki so bile popisane iz drugih popisnih centrov | 35 |
| 4.2.2 | Primerjava med 30. in 41. tednom popisa za stavbe, ki so bile popisane s pomočjo inštruktorjev iz drugih geodetskih izpostav | 37 |
| 4.3 | Popis nepremičnin v številkah | 40 |
| 5 | ZAKLJUČEK | 42 |
| VIRI | | 44 |

KAZALO PREGLEDNIC:

Preglednica 1: Zaključevanje terenskega popisa nepremičnin po popisnih centrih34

KAZALO SLIK

| | |
|--|----|
| Slika 1: Realizacija plana popisa po območjih geodetskih izpostav glede na vse enote v 21. tednu | 27 |
| Slika 2: Realizacija plana popisa po območjih geodetskih izpostav glede na vse enote v 30. tednu | 29 |
| Slika 3: Realizacija plana popisa po območjih geodetskih izpostav glede na vse enote v 41. tednu | 31 |
| Slika 4: Realizacija izdanih obrazcev v 30. tednu | 32 |
| Slika 5: Realizacija izdanih obrazcev v 41. tednu | 33 |
| Slika 6: Enote, popisane v drugi geodetski izpostavi v 30. tednu | 35 |
| Slika 7: Enote, popisane v drugi geodetski izpostavi v 41. tednu | 36 |
| Slika 8: Enote, popisane s pomočjo inštruktorjev iz drugih geodetskih izpostav v 30. tednu .. | 37 |
| Slika 9: Enote, popisane s pomočjo inštruktorjev iz drugih geodetskih izpostav v 41. tednu .. | 38 |

KAZALO PRILOG:

PRILOGA A: Seznam geodetskih pisarn v Sloveniji

PRILOGA B: Obrazec »STAVBA« 1A (2 lista)

PRILOGA C: Obrazec »STANOVANJE« 2A (2 lista)

PRILOGA D: Obrazec »NESTANOVANJSKI DEL« (2 lista)

PRILOGA E: Obrazec »LASTNIŠTVO«

PRILOGA F: Obrazec »STANOVALCI«

1 UVOD

Človeška težnja po razumevanju in ureditvi prostora je pripeljala do nastanka nepremičninskih evidenc. Evidentiranje nepremičnin pomeni umestitev posamezne nepremičnine v model prostora in sledenje njenim spremembam skozi čas. Nepremičninske evidence so temelj za urejenost lastninskih pravic na nepremičninah ter osnova za izvajanje na prostoru temeljčih politik (urbanistična, davčna ...) in za inovativne prostorske ureditve (lokacijske storitve, logistika ...).

Z namenom pridobitve nove nepremičninske evidence je Vlada Republike Slovenije na redni seji 6. 7. 2006 sprejela Program razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb (2006). S sprejetjem programa razgrnitve je bila podana formalna osnova za začetek izvajanja popisa nepremičnin. S popisom nestanovanjskih stavb je Geodetska uprava RS začela že v predpopisu, za stanovanjske stavbe pa se je popis na terenu začel s pomočjo aktivnih popisovalcev v začetku decembra 2006.

V vmesnem času se je Geodetska uprava RS aktivno pripravljala na izvedbo popisa. Pripravljeni sta bili programska podpora in metodologija za izvedbo popisa nepremičnin.

Zaradi kompleksnosti projekta je bil projekt razdeljen na dve fazi. Fazo predpopisa za večje lastnike, upravljavce državnega in lokalnega premoženja in upravnike ter fazo popisa za stanovanjske in ostale stavbe z aktivnimi popisovalci (Pogorelčnik, 2006).

Temeljni cilj popisa nepremičnin je vzpostavitev večnamenske evidence, ki naj bi prikazovala dejansko stanje nepremičnin v naravi. Zemljiški kataster, kataster stavb in zemljiška knjiga prikazujejo pravno stanje nepremičnin. Cilj zakonodajalca je bil vzpostaviti evidenco, ki bo vsebovala popolne in kakovostne podatke o nepremičninah, ki bodo podlaga za izvajanje stanovanjske, zemljiške in davčne politike, za prostorsko načrtovanje, pa tudi za statistične namene. Ta evidenca naj bi pripomogla tudi k transparentnosti nepremičninskega trga. Glede na to, da je register nepremičnin zamišljen kot večnamenska baza podatkov o nepremičninah

v Republiki Sloveniji, je jasno, da ni mogoče vnaprej določiti vseh namenov uporabe zbranih podatkov (Odločba številka: U-I.464/06-13, 2006).

Konec popisa nepremičnin je bil načrtovan za 30. 4. 2007, vendar se zaradi različnih dejavnikov ni pravočasno zaključil. Vlada je sprva sprejela podaljšanje popisa do konca junija 2007, nato pa še do konca avgusta 2007. V diplomski nalogi so analizirani trije časovni preseki, kjer prikazujemo podatke o stanju popisa nepremičnin po posameznih geodetskih izpostavah. Podatki, ki so uporabljeni za časovno analizo popisa, so pridobljeni pri Geodetski upravi RS.

2 NAMEN NALOGE

Namen diplomske naloge je predstaviti projekt popisa nepremičnin ter kako se je popis odvijal v različnih časovnih obdobjih. Za lažjo primerjavo smo vzeli tri pomembnejše časovne preseke v času popisa, in sicer 21., 30. in 41. teden. Vsi trije tedni predstavljajo datume oz. časovne roke, ki so glede na spremenjeni plan popisa pomenili predvidene zaključke popisa nepremičnin.

Osnovni cilj naloge je prikazati razlike pri časovnem poteku popisa med 46. geodetskimi izpostavami, ki so izvajale popis nepremičnin. Te razlike so se kazale v količini popisanih nepremičnin v določenem obdobju, količini izdanih obrazcev, pomoči inštruktorjev iz drugih geodetskih izpostav, realizaciji plana glede na vse enote in enote, popisane s pomočjo drugih geodetskih izpostav. Težave in zamude glede na predvidene roke so nastajale zaradi različnih vzrokov: nepripravljenosti ljudi na popis, kompleksnosti gradnje (stara mestna jedra), razkoraka med predhodno zbranimi podatki in stanjem na terenu, neurejenosti lastništva na nepremičninah itd.

Idejo za diplomsko nalogo smo dobili tekom dela na Geodetski upravi RS med izvajanjem popisa nepremičnin. Z delom v informacijski pisarni smo spoznali postopke, potrebne za uspešno izvedbo popisa, ugotovili, kje se pojavljajo težave in jih skušali rešiti na najboljši možni način. Največ ugotovitev, opisanih v diplomski nalogi, temelji na mojih izkušnjah pri delu na Geodetski upravi RS v času projekta popisa nepremičnin.

Osnovne vire podatkov in literature smo pridobili s pomočjo Geodetske uprave RS, člankov in objav na spletu ter ostalih javno dosegljivih gradiv.

3 PREDSTAVITEV PROJEKTA

Osnovni namen projekta popisa nepremičnin je izboljšati kakovost podatkov katastra stavb, pridobiti dodatne podatke za potrebe množičnega vrednotenja (vpis v register nepremičnin), vpisati številke stanovanj v register prebivalstva (prijava na oznako stanovanja) ter zajeti vse stalne inčasne prebivalce.

Osnovni cilj popisa nepremičnin je vzpostavitev večnamenske evidence, ki naj bi prikazovala dejansko stanje nepremičnin v Sloveniji. Urejene evidence bodo lahko koristile posameznikom ter zasebnemu in javnemu sektorju. Med drugim naj bi bilo možno vzpostaviti **zavarovanje lastnine, ter prispevati k ureditvi medsebojnih razmerij, preglednejšemu trgu nepremičnin, pravičnejši obdavčitvi, optimalnemu načrtovanju gradnje stanovanj, realnejši oceni premoženja v nepremičninah in boljšemu gospodarjenju z nepremičninami**. S popisom nepremičnin bomo tako pridobili jasno sliko trga nepremičnin, ki bo omogočala pregled nad številom, starostjo in velikostjo nepremičnin, komunalno opremljenostjo ter njihovim vzdrževanjem.

Zbrani podatki bodo tako lahko prispevali tudi k večji transparentnosti trga nepremičnin, uporabni pa bodo tudi za prostorsko načrtovanje. Poenostavili se bodo lahko nekateri postopki pri vpisu v zemljiško knjigo, register prebivalstva bo dopolnjen s številkami stanovanj ter stalnih inčasnih prebivališč. Številke stanovanj bodo vpisane v register prebivalstva, s tem pa bo vzpostavljena ena od potrebnih osnov za elektronsko izvedbo popisa prebivalstva, ki bo nadomestila metode popisa iz leta 2002 (Cilj in namen popisa nepremičnin, 2006).

3.1 Pravne podlage

Osnovni pravni podlagi za popis nepremičnin podajata Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) in Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN, 2006).

Lastniki oziroma uporabniki stavb in delov stavb so se bili v skladu z določili 148. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) dolžni na popis pripraviti in v skladu s 156.

členom tega zakona tudi brezplačno preveriti podatke na popisnih obrazcih ter vanje vpisati pravilne in popolne podatke. Zbrani podatki so zaupni in predstavljajo uradno tajnost (Pravne podlage, 2006).

3.1.1 Zakon o evidentiranju nepremičnin

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) je bil 21. 4. 2006 sprejet v Državnem zboru RS, 9. 5. 2006 pa objavljen v Uradnem listu RS št. 47/2006. V veljavo je zakon stopil 24. 11. 2006. Zakon sledi nekaterim sodobnim rešitvam v smislu čim bolj enostavnih postopkov, čim manj stroškov tako za lastnike nepremičnin kot tudi za vodenje in vzdrževanje teh podatkov s strani države, obenem pa ne zmanjšuje pravne varnosti lastnine, ki jo zagotavlja zemljiška knjiga.

To je sistemski zakon, ki na področju nepremičnin prvenstveno ureja evidentiranja vseh nepremičnin v Republiki Sloveniji in nadomešča prej veljavni Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot iz leta 2000. Zakon prinaša nove rešitve za obstoječe postopke evidentiranja nepremičnin in istočasno uvaja oziroma ureja nova vsebinska področja.

Pri pripravi novega zakona (Zakon o evidentiranju nepremičnin) so bila upoštevana naslednja načela (Berden in sod., 2006):

- poenostavitev postopkov vpisa nepremičnin v nepremičninske evidence;
- zagotavljanje popolnosti podatkov nepremičninskih evidenc na način razgrnitve evidentiranih podatkov o nepremičninah, sistemsko urejanje vpisa nepremičnin v kataster stavb in register nepremičnin ter postopno izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah;
- zagotavljanje posodabljanja podatkov o nepremičninah z uporabo sodobnih metod in tehnik inventarizacije ter interpretacije geodetskih izdelkov;
- zmanjšanje upravnega in administrativnega dela uradnikov na Geodetski upravi Republike Slovenije in obenem poudarjena možnost izvajanja strokovno-tehničnih nalog evidentiranja nepremičnin in izboljšanja kakovosti podatkov po uradni dolžnosti;

- vzpostavitev nove evidence, registra nepremičnin, in v njenem okviru podatkov o stanovanjih in stalno oziroma začasno prijavljenih prebivalcih na stanovanje;
- vzpostavitev sistema za delno pokrivanje stroškov vodenja in uporabe podatkov nepremičninskih evidenc.

Osnovni cilj zakona je vzpostavitev sistema evidentiranja nepremičnin tako, da bodo prek upravnih postopkov na pobudo lastnikov ter z uporabo različnih sodobnih strokovno-tehničnih metod in postopkov na pobudo države oziroma lokalnih skupnosti nepremičninske evidence popolne in podatki v njih kakovostni. V tem pogledu je zakon v skladu s sodobnimi mednarodnimi trendi in usmeritvami ter priporočili in stremi k vzpostavitvi večnamenskih podatkov o nepremičninah in oblikovanju nepremičninskega sistema, ki bo zagotavljal podlago za široko uporabo podatkov za različne namene na ravni države, lokalnih skupnosti, posameznih lastnikov, investorjev in drugih uporabnikov (Berden in sod., 2006).

3.1.2 Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin

Temeljni cilj zakona (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, 2006) je uveljaviti pravno podlago za uvedbo sistema množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji, ki naj bi postal primerljiv obstoječemu sistemu posamičnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin. Omogočil naj bi ugotavljanje tržnih vrednosti nepremičnin za različne upravne in druge javne namene, za katere je treba določiti vrednosti večjemu številu nepremičnin istočasno. Eden temeljnih ciljev zakona je zato tudi uvedba sistema množičnega vrednotenja, ki se izvaja po načelih nevtralnosti, objektivnosti, strokovne neodvisnosti in preglednosti ter stroškovne učinkovitosti. S tem je dana možnost, da se za veliko različnih namenov namesto obstoječih administrativnih metod določanja vrednosti nepremičnin ali dragega posamičnega ocenjevanja uporabijo podatki o tržnih vrednostih nepremičnin, določeni z metodo množičnega vrednotenja, ki bo enotna za celotno državo. Najpogostejši primer uporabe te metode je seveda za davčne namene. Sistem naj bi bil uporabljen za določanje davčne osnove za odmero davka na nepremičnine, s čimer bi bila omogočena uvedba pravičnejšega sistema obdavčenja nepremičnin ter enakopravnejša razporeditev davčnega bremena med zavezance.

Tuje izkušnje kažejo, da je metoda množičnega vrednotenja nepremičnin, če so njeni rezultati dovolj kakovostni glede na mednarodno uveljavljene standarde, uporabna tudi za številne druge namene, kot so zavarovalništvo, hipotekarno bančništvo, statistične analize, upravljanje z nepremičninami v javnem interesu, izvajanje različnih politik, povezanih z nepremičninami itd. Pomembno je, da se sistem množičnega vrednotenja uveljavi na ravni celotne države enotno, zato je eden temeljnih ciljev zakona vzpostavitev enotne, strokovno neodvisne in organizacijsko samostojne službe za izvajanje množičnega vrednotenja kot državnega organa.

Kot temeljni cilj zakona je mogoče šteti nadalje njegovo težnjo, da za namene vrednotenja večnamensko evidenco nepremičnin (register nepremičnin), vzpostavljeno na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (2006), nadgradi z dodatnimi podatki o nepremičninah ter da vzpostavi sistemsko vodeno evidenco podatkov o trgu nepremičnin, ki bo poleg namenov vrednotenja in ocenjevanja lahko kot javno dostopna baza služila drugim potencialnim namenom, kot so analiziranje nepremičninskega trga, izvajanje stanovanjske in zemljiške politike, kot informacija za cenilce vrednosti nepremičnin itd. Osnovni namen zakona je vzpostaviti večnamenski sistem množičnega vrednotenja nepremičnin na ravni celotne države in vanj zajeti vse nepremičnine, ki so praviloma lahko samostojen predmet pravnega prometa (Berden in sod., 2006).

3.2 Evidence oziroma registri nepremičnin v Sloveniji

3.2.1 Zemljiški kataster

Zemljiški kataster spada med temeljne evidence podatkov o zemljiščih (nepremičninah) skupaj s katastrom stavb in zemljiško knjigo. Sestavljen je iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb (ZEN, 2006).

Zemljiški kataster je uradna evidenca, ki povezuje stvarne pravice na nepremičninah z lokacijo v prostoru – locira lastnino v prostor oziroma prostor poveže z lastnikom. Osnovna administrativna enota za vodenje podatkov v zemljiškem katastru je katastrska občina. Parcela je osnovna enota zemljiškega katastra in leži znotraj ene katastrske občine. V zemljiškem katastru je označena s parcelno številko oziroma z identifikacijsko oznako parcele, ki je edinstvena znotraj ene katastrske občine.

V zemljiškem katastru se identifikacijske oznake parcel pojavljajo v naslednjih oblikah:

99 zemljiška parcela brez poddelilke;

105/1 zemljiška parcela s poddelilke;

*15 stavbna parcela brez poddelilke;

*17/1 stavbna parcela s poddelilko (Zemljiški kataster, 2006).

Postopke vzdrževanja in vpisa v Zemljiški kataster ureja zakonodaja s področja evidentiranja nepremičnin.

3.2.2 Kataster stavb

Kataster stavb je temeljna evidenca podatkov o stavbah ter se povezuje z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. V njem se evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb. Pokriva celotno ozemlje Slovenije ter je sestavljen iz zadnjih vpisnih podatkov in zbirke listin. Nepremičninska evidenca katastra stavb je osnova za vpis stvarnopravnih pravic nad stavbo v zemljiško knjigo – definira objekt za vpis teh pravic.

Številka stavbe je identifikacijska oznaka stavbe znotraj katastrske občine in se označuje kot celo število. Vsaki številki stavbe (opisni podatek) pripada tudi grafični obris stavbe.

Številka dela stavbe je identifikacijska oznaka dela stavbe znotraj stavbe. Z njo so označeni stanovanjski in nestanovanjski deli stavbe.

Številka stanovanja in poslovnega prostora je številka, ki je praviloma pritrjena nad vrati ali ob vratih vsakega stanovanja oz. poslovnega prostora in omogoča orientacijo znotraj stavbe (Kataster stavb, 2006).

| | |
|------------|-----|
| Stavba | 112 |
| Stanovanje | 12 |

Oznaka stanovanja ali poslovnega prostora (Kataster stavb, 2006)

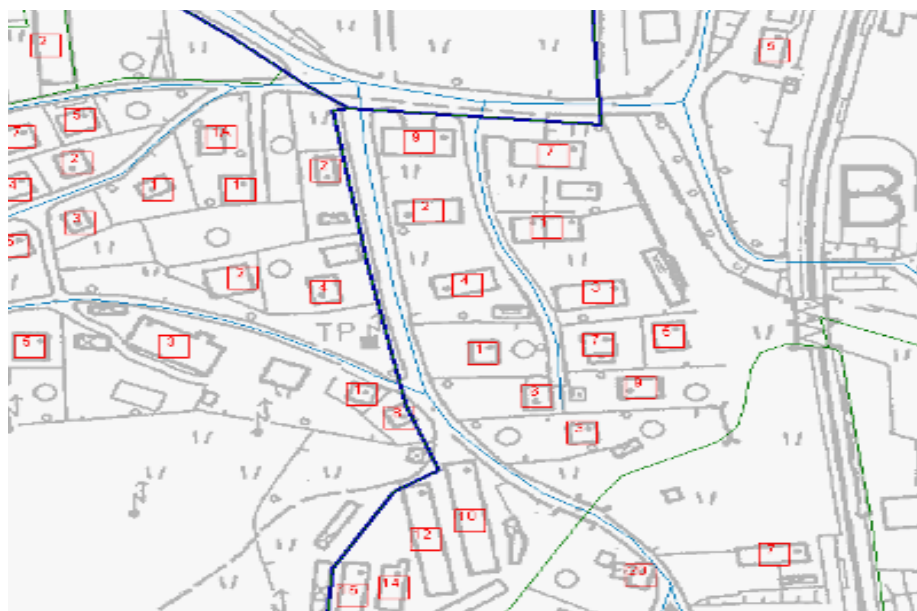
3.2.3 Zemljiška knjiga

Zemljiška knjiga je bila vedno javna knjiga in skrbi za pravno varnost nosilcem pravic na nepremičninah. To pomeni, da so javni vsi vpisi in podatki o pravicah in pravnih dejstvih na nepremičninah, ki so pomembni za pravni promet z nepremičnino. Zemljiško knjigo vodi zemljiškoknjžno sodišče in je zanjo pristojno okrajno sodišče. Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin. Namenjena je vpisu stvarnih in nekaterih obligacijskih pravic. Tako se v zemljiško knjigo vpisujejo: nepremičnine (zemljiške parcele, objekti), stvarne pravice (lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica), obligacijske pravice (pravica prepovedi odsvojitve in obremenitve, zakupna in najemna pravica, predkupna pravica in druge), imetniki pravice (fizična ali pravna oseba) in pravna dejstva (glede nepremičnine oziroma imetnika pravic na nepremičnini (Ferlan, 2005).

3.2.4 Register prostorskih enot

Register prostorskih enot je nastal z nadgradnjo Registra območij teritorialnih enot (ROTE) in Evidence hišnih številok (EHIŠ), ki sta ju na začetku 80-ih let v Sloveniji vzpostavila statistika in geodetska služba.

Osnova Registra prostorskih enot je integrirana podatkovna baza z lokacijskimi in opisnimi podatki, ki je bila vzpostavljena leta 1995. Ob vzpostavitvi registra se je začelo tudi njegovo vzdrževanje. *Centralno bazo*, ki jo imenujemo tudi *delovna baza*, po principu distribuiranih baz podatkov vzdržujejo geodetske pisarne, območne geodetske uprave in glavni urad preko *lokalnih baz* s pomočjo rešitev za vodenje, vzdrževanje in izdajanje podatkov Registra prostorskih enot in hitrega komunikacijskega omrežja državnih organov. Na Centru vlade za informatiko je vzpostavljena *uporabniška baza* Registra prostorskih enot, ki je kopija centralne baze na glavnem uradu. V uporabniško bazo se enkrat dnevno zapišejo vse spremembe, ki so bile izvedene v delovni bazi. Baza je namenjena uporabnikom za lažje dostopanje do podatkov Registra prostorskih enot, ima pa tudi funkcijo zaščitne kopije baze (Register prostorskih enot, 2006).



Grafični prikaz RPE (registra prostorskih enot) (Register prostorskih enot, 2006)

3.2.5 Register nepremičnin

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) predvideva vzpostavitev evidence, ki jo imenujemo Register nepremičnin (REN).

Register nepremičnin je v zakonu določen kot večnamenska evidenca podatkov o dejanskem stanju nepremičnin, ki v evidenčnem smislu vzpostavlja nepremičnino (zemljišče s pripadajočimi sestavinami – stavba ali deli stavbe) ter zagotavlja uporabo podatkov o nepremičninah za namene prostorskega razvoja, davčne politike, izvajanja statističnih opazovanj itn.

Podatki za register nepremičnin izhajajo iz:

- zemljiškega katastra in katastra stavb,
- popisa nepremičnin,
- vprašalnikov, ki jih izpolni lastnik, uporabnik, najemnik ali upravnik,
- zemljiške knjige,
- registra prostorskih enot,
- centralnega registra prebivalstva,
- poslovnega registra Slovenije,
- zbirke podatkov občin,
- evidence trga nepremičnin,
- drugih javnih zbirk podatkov.

Podatki za namen Registra nepremičnin se pridobivajo tudi z interpretacijo strokovnih geodetskih podlag (iz aeroposnetkov in podobno) in s terenskimi ogledi.

Predvideva se, da bo register nepremičnin dopolnjen s podatki po končanem popisu nepremičnin (stavbe ali deli stavb, ki zaradi težav pri popisu še niso popisane). Register nepremičnin bo **javna evidenca**, na voljo vsem uporabnikom, seveda ob upoštevanju določil o varovanju osebnih podatkov.

Vzpostavitev registra nepremičnin je pomembna tako za posamezne uporabnike kot za državo. Register nepremičnin je določen kot **odprt večnamenski sistem**, ki omogoča, da

različni uporabniki s svojimi predpisi in v skladu s svojimi nameni dopolnjujejo njegovo vsebino tako, da nepremičnini pripišejo dodatne podatke, ki se o nepremičninah vodijo.

Prve dodatne podatke, ki se bodo o nepremičninah vodili v registru nepremičnin in bodo uporabljeni za določitev vrednosti nepremičnine s postopki in metodami množičnega vrednotenja, določa že Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN, 2006) (Register nepremičnin, 2006).

Spodnja slika prikazuje pregledno skico, na kateri je prikazana združena vsebina katastra stavb, zemljiškega katastra in registra prostorskih enot. Pregledne skice so popisovalcem nepremičnin služile za orientacijo na terenu.



PREGLADNE SKICE – združena vsebina KS, ZK in RPE (Register nepremičnin, 2006)

3.3 Plan izvedbe popisa nepremičnin

Ocenjeno je bilo, da območje Slovenije pokriva 5,2 milijona parcel, 1,2 milijona stavb ter 1,6 milijona delov stavb, kot so: stanovanja, poslovni prostori, skupni prostori ipd. Nepremičnine sestavljajo stavbe in parcele skupaj po točno določenih pravilih (pravila so opisana v ZEN).

Geodetska uprava RS je s popisom nepremičnin zbirala podatke o:

- **obstoju** nepremičnine
- **velikosti, starosti in stanju nepremičnine** – torej vzdrževanju, infrastrukturni opremljenosti, standardih gradnje ipd.

S popisom nepremičnin se niso zbirali osebni podatki, temveč podatki o nepremičninah. Popis je potekal v več medsebojno povezanih fazah. Te so bile razdeljene na:

- 1. pripravljalno obdobje**, ki obsega čas do začetka popisa nepremičnin na terenu in vključuje izvedbo nalog, ki so potrebne za uspešno izvedbo popisa na terenu;
- 2. obdobje popisa** je čas, ko so bili popisovalci na terenu;
- 3. obdobje obdelave podatkov**, ko se izvaja obdelava podatkov in zaključna dela.

V **pripravljalnem obdobju** je Geodetska uprava RS poskrbela za pripravo podatkov, ustreznih metodologij, razpisne dokumentacije ter informacijsko podporo. Sledilo je informiranje javnosti in vodenje projekta, ki vključuje splošne naloge vodenja in podporo pri tem vodenju. Ustanovljena je bila projektna pisarna, služba za pomoč udeležencem popisa nepremičnin in služba za kakovost. Izobraziti je bilo treba izvajalce popisa; to so popisovalci, inštruktorji in službe za pomoč. Popis je bil planiran v dveh sklopih, in sicer kot predpopis in popis. Predpopis je bil namenjen izvedbi popisa nepremičnin na terenu s strani večjih institucij, popis pa izvedbi popisa na terenu s popisovalci.

Ministrstvo za notranje zadeve je skupaj z Geodetsko upravo RS v tem obdobju pripravilo programsko opremo in protokol pridobivanja in vračanja podatkov o stanovalcih, kot pomoč pri izvajanju popisa nepremičnin.

Obdobje popisa obsega čas poteka popisa nepremičnin na terenu. Vloge in naloge izvajalcev popisa so enake kot v obdobju obdelave podatkov in so opisane v nadaljevanju.

Obdobje obdelave podatkov se je začelo hkrati z začetkom poteka popisa nepremičnin na terenu in je potekalo vzporedno s popisom. V tem obdobju je Geodetska uprava RS imela nalogo sprejemati odločitve glede na poročila projektne pisarne, službe za kakovost in državnih inštruktorjev. Projektna pisarna je morala spremljati in koordinirati vse dejavnosti v procesih obdelave podatkov. Namen službe za pomoč uporabnikom in izvajalcem popisa je bil odgovarjati na vprašanja in pomagati izvajalcem obdelave podatkov. Služba za kakovost je spremljala in kontrolirala obdelavo podatkov, popisovalci so imeli nalogo odpravljanja napak, izvajalci skeniranja na centrih popisovanja prevzemati popisne pakete, skenirati in optično prepoznavati popisne obrazce ter pripraviti podatke za nadaljnjo obdelavo, izvajalec obdelave podatkov pa pripraviti podatke za zapis v kataster stavb (Krovni dokument, 2006).

3.4 Izvedba popisa nepremičnin

1. decembra 2006 je Geodetska uprava RS začela z izvajanjem popisa nepremičnin na terenu. Osnovni cilj popisa je že omenjena vzpostavitev večnamenskih evidenc o nepremičninah, ki bodo omogočile zavarovanje lastnine, ureditev medsebojnih razmerij, preglednejši trg nepremičnin, pravičnejšo obdavčitev, optimalno načrtovanje gradnje stanovanj, realnejšo oceno premoženja v nepremičninah in boljše gospodarjenje z nepremičninami.

V popisu nepremičnin so se popisovale vse stavbe (družinske hiše, stanovanjski bloki, vikendi, industrijski objekti, hlevi, zidanice, cerkve ipd.) in deli stavb (stanovanja, poslovni prostori, garaže) ne glede na vrsto rabe. Vse podatke o stavbah in delih stavb se je zbiralo za stanje v trenutku izpolnjevanja popisnih obrazcev in ne glede na prvotno ali bodoče stanje stavbe ali dela stavbe.

Geodetska uprava RS je pridobljene podatke že med samim popisom ter v mesecih po njem analizirala in pripravila zapise podatkov za nadaljnjo rabo. Podatki bodo služili za vzpostavitev večnamenske evidence, ki naj bi prikazovala dejansko stanje nepremičnin v Sloveniji (Popis nepremičnin, 2006).

Popisne enote pri popisu nepremičnin so bile razdeljene na naslednje enote:

- stavba,
- del stavbe,
- lastništvo,
- stanovalec.

3.4.1 Stavba

Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi in ki je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco. Lahko ima en del ali več delov stavbe (Popisne enote, 2006).

Predmet popisa

Popisovali so vse stavbe v Republiki Sloveniji, ki so relativno trajne, običajno s stenami, pokrite s streho, zasnovane za posamezne določene namene uporabe, večje od 4 m² ter visoke vsaj 2 m, ne glede na to, ali se nahajajo pod, na ali nad površjem. Stavba se lahko dotika sosednje stavbe v eni ali več skupnih točkah ali skupnih robovih. Prizidki (npr. garaže, vhodi) niso samostojne stavbe, pač pa del prvotne stavbe (Popisne enote, 2006).

Priloga B predstavlja vzorčni obrazec za popis stavbe. V popisnem obrazcu »STAVBA« so se zbirali podatki o katastrski občini, parceli, na kateri stoji stavba, njenem naslovu, starosti, opremljenosti in načinu gradnje (Priloga B).

3.4.2 Del stavbe

Del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja; izjema so skupni deli stavbe, ki se načeloma ne morejo samostojno pravno urejati. Vsaka stavba ima vsaj en del stavbe, ki je lahko stanovanjski ali nestanovanjski (Popisne enote, 2006).

Stanovanjski del stavbe (stanovanje) je del stavbe, ki se uporablja (Popisne enote, 2006):

- samo za bivanje,
- za bivanje in opravljanje dejavnosti,
- za počitek in rekreacijo ali za bivanje v času sezonskih del,
- je nenaseljeno, a gradbeno ustrezno stanovanje.

Stanovanje se lahko nahaja v samostojni hiši, vrstni hiši, večstanovanjski stavbi, mešani stavbi, poslovni stavbi, šoli, počitniški baraki ipd. (Popisne enote, 2006).

Popis stanovanjskega dela stavbe prikazuje priloga C. Obrazec vsebuje podatke o naslovu in številki stanovanja, za kakšen tip stanovanja gre, lego v stavbi, število sob, ali je v stanovanju kuhinja, kopalnica in stranišče, neto in uporabno kvadrato stanovanja, kdaj je bilo stanovanje obnovljeno (inštalacije, okna), v kakšne namene se uporablja in ali mu pripada parkirišče oz. garaža (Priloga C).

Nestanovanjski del stavbe je namenjen opravljanju dejavnosti ali hranjenju materialnih dobrin in se ne uporablja za bivanje, temveč (Popisne enote 2006):

- samo za opravljanje dejavnosti,
- samo za hranjenje materialnih dobrin,
- za opravljanje dejavnosti in hranjenje materialnih dobrin,
- ni v uporabi, a je sklop gradbeno ustreznih prostorov.

Nestanovanjski del se lahko nahaja v samostojni stavbi, stavbi z mešano rabo (npr. stanovanjska in poslovna), gospodarskih poslopih, industrijskih obratih ipd. Pri odločanju o delu stavbe se upošteva tudi njegova dejanska raba po prilagojeni mednarodni CC-SI (CC-SI je izvedena iz enotne klasifikacije objektov z naslovom Classification of Types of Constructions (CC), ki se uporablja v Evropski uniji) klasifikaciji (Popisne enote, 2006).

Obrazec za popis nestanovanjskega dela prikazuje priloga D. Pri popisu tako je med drugim določena točna lokacija dela stavbe, vrsta nestanovanjske rabe dela stavbe, ali je v skupni ali v zasebni lasti, lega v stavbi, obnova (inštalacije, okna), uporabna in neto tlorisna površina,

opremljenosti dela stavbe v industrijski rabi pa so dodane svetla višina etaže, razdalja med nosilnimi elementi in prostornina (Priloga D).

3.4.3 Lastništvo

Lastnik je imetnik lastninske pravice na stavbi ali delu stavbe. **Solastnik** je soimetnik lastninske pravice na stavbi oziroma delu stavbe.

Poleg lastnikov in solastnikov so se vpisovali tudi upravjalci. **Upravljavci** stavb oz. delov stavb so neposredni in posredni uporabniki državnega ali občinskega premoženja ter druge pravne osebe, ki jim je bila podeljena pravica upravljanja od države ali občine (npr. javni gospodarski zavodi, javna podjetja, skladi in agencije, gospodarske družbe, ustanove ipd.) (Popisne enote, 2006).

Predmet popisa

Popisovalo se je vse lastnike, solastnike, upravljavce državnega in občinskega premoženja v Republiki Sloveniji ter fizične in pravne osebe, ki so se izrekle za lastnika oz. upravljavca državnega oz. lokalnega premoženja v primeru, da je lastnik država. Popisni obrazec prikazuje priloga E, v kateri so opisani osebni podatki o lastnikih nepremičnin (Priloga E).

3.4.4 Stanovalec

Stanovalec je lastnik, najemnik oz. druga oseba s prijavljenim stalnim ali začasnim prebivališčem na naslovu stavbe oz. dela stavbe (Popisne enote, 2006).

Predmet popisa

Popisovali so vse stalno in začasno prijavljene stanovalce v Republiki Sloveniji iz centralnega registra prebivalstva, ki stanujejo v stavbah, ki imajo v času popisa že znano številko stavbe v katastru stavb. Popisni obrazec je prikazan v prilogi F (Priloga F).

S popisom nepremičnin se ni urejalo sprememb stalnega in začasnega prebivališča stanovalca. Stalno ali začasno prebivališče ureja stanovalec na pristojni upravni enoti in ni predmet popisa nepremičnin (Popisne enote, 2006).

3.5 Razgrnitev in popisovanje

Popis nepremičnin je temeljil na razgrnitvi predhodno zbranih podatkov obstoječih evidenc. Cilj razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb je bil:

- vpis podatkov o stavbah in delih stavb v register nepremičnin in kataster stavb ter
- vpis številke stanovanj v centralni register prebivalstva in register stalnega prebivalstva.

Naloga razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb je bila pridobiti podatke o številkah stanovanj za vse posameznike, ki imajo prijavljeno stalno ali začasno prebivališče v stavbah na območju Republike Slovenije. Eden izmed namenov je bil pridobiti podatke o stavbah za namen izpopolnitve katastra stavb. Kataster stavb namreč še ni vzpostavljen v celoti. Zlasti so bili nepreverjeni podatki o stavbah v lasti enega lastnika, ki v nasprotju z etažnimi lastniki ni imel interesa vpisa v kataster stavb, da bi zavaroval svoje stvarnopravne pravice. V okviru razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb so se preverili obstoječi podatki katastra stavb, hkrati pa so se zajeli še ostali podatki, potrebni za vzpostavitev katastra stavb in registra nepremičnin.

Izvajalec razgrnitve podatkov za vpis podatkov o stavbah in delih stavb v register nepremičnin in kataster stavb ter za vpis številke stanovanj v centralni register prebivalstva in register stalnega prebivalstva je bila Geodetska uprava RS, ki sodeluje z ministrstvom, pristojnim za vodenje registra prebivalstva.

Zaradi vsebine razgrnitve in načina dela je bilo obveščanje javnosti eden izmed pomembnih dejavnikov za uspešno izvedbo razgrnitve. Brez medijske podpore se razgrnitev ne bi mogla izvesti. Medijska podpora je služila predvsem za pripravo lastnikov na razgrnitev in seznanitev lastnikov z njihovimi obveznostmi, kar je predstavljalo potreben predpogoj za samo izvedbo razgrnitve. Lastniki so se bili namreč dolžni na razgrnitev pripraviti. Posamezni subjekti so morali v času priprave na razgrnitev izvajati predvsem naslednje naloge:

- geodetska uprava je prednatisnila popisne obrazce (za vsak del stavbe posebej), ob tem pa opozorila na podatke, ki jih ni mogoče spremeniti drugače kot po rednih postopkih vpisa;

- za namene pridobitve podatkov o številki stanovanj za vpis številke stanovanj v centralni register prebivalstva in register stalnega prebivalstva je geodetska uprava od ministrstva, pristojnega za vodenje registra prebivalstva, pridobila podatke o posameznih prijavljenih (stalno ali začasno) na hišno številko. Te podatke je bilo treba natisniti za potrebe popisovalčevega dela;

- lastnik stavbe oz. upravnik, če ga stavba ima, je moral označiti stanovanje oz. poslovni prostor pred izvedbo razgrnitve. Izvedba naloge je bila bistvena za samo izvedbo razgrnitve;

- če lastnik pri razgrnitvi ni sodeloval, je moral osebne podatke posredovati uporabniku stavbe oziroma dela stavbe. Takšna predpriprava je bila smiselna zaradi dosegljivosti podatkov in nezmožnosti lastnikov, da bi bili dosegljivi ravno v času razgrnitve. Geodetska uprava je naloge priprave na razgrnitev predstavila v času izvedbe informiranja javnosti.

V okviru popisa nepremičnin je potekala aktivna razgrnitev, to je razgrnitev prek popisovalcev na terenu ter s sodelovanjem lastnikov stavb in delov stavb. Popisovalec je pomagal pri izpolnjevanju popisnih obrazcev, če je lastnik oz. uporabnik to želel, sicer je lahko popisne obrazce izpolnil lastnik sam in jih v roku 15 dni od prejema poslal geodetski upravi ali popisovalcu. V vsakem primeru je popisovalec moral imeti stik z lastnikom oz. uporabnikom stavbe ali dela stavbe (stanovanja, poslovnega prostora) pri razvrstitvi prijavljenih oseb na številke stanovanj. Tega ni mogel opraviti lastnik sam, saj gre za seznam vseh oseb, prijavljenih v stavbi, torej gre za delo z osebnimi podatki.

Popisovalec je dobil prednatisnjene popisne obrazce za vse stavbe in dele stavb v lasti enega lastnika. Tisk popisnih obrazcev je izvajala geodetska uprava.

Popisne obrazce je popisovalec posredoval na naslov lastnika stavb in delov stavb, in sicer na prebivališče fizične osebe oz. na sedež pravne osebe. Posredovanje popisnih obrazcev je bilo v fazi aktivne razgrnitve na terenu osebno. Popisovalec je obiskal stavbo in popisne obrazce na terenu izročil lastniku. Za svoje delo je moral imeti pravico dostopa do stavb in skupnih delov stavb. Dolžnost lastnikov stavb in delov stavb je bila popisovalcu sporočiti podatke o

vseh stavbah in delih stavb, katerih lastniki so, tudi če jim niso bili predloženi popisni obrazci. S tem se je zagotovila pokritost območja celotne Slovenije.

Ker se je razgrnitev izvajala s pomočjo aktivnih popisovalcev na terenu, je služila tudi za ugotavljanje neevidentiranih objektov na terenu, ki jih v obstoječi bazi katastra stavb še ni bilo.

Posebna pozornost je bila ob izvedbi razgrnitve namenjena narodnostno mešanim območjem, kjer so morali popisovalci obvladati jezik avtohtonih manjšin; prav tako so morali biti popisni obrazci natisnjeni v jeziku teh manjšin.

Za izvedbo razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb lokalne skupnosti na območjih, na katerih živijo predstavniki romskih skupnosti, so za komuniciranje s predstavniki romskih skupnosti zagotovili sodelovanje (izvoljenih) predstavnikov romskih skupnosti in drugih služb, ki znotraj lokalne skupnosti urejajo vprašanja, povezana z romsko skupnostjo.

Za izvedbo razgrnitve je bilo treba zagotoviti ustrezno informacijsko podporo, ob sami izvedbi pa posebej vzpostaviti kontrolne funkcije, ki so služile čim bolj kakovostnemu izdelku. Pri razgrnitvi so lahko sodelovali:

- lastnik (če je vpisan v zemljiško knjigo);
- oseba, ki je izjavila, da je lastnik (če lastnik še ni vpisan v zemljiško knjigo);
- uporabnik stavbe, dela stavbe – lastnik je moral uporabniku dati svoje osebne podatke);
- oseba, ki so ji bili podatki najbolj znani, lahko pa tudi upravnik stavbe.

Če je podatke dal uporabnik ali morebiti celo druga oseba, so evidentirali podatke tudi o tej osebi. Razlog za takšno evidentiranje je, da lahko to osebo v fazi obdelave podatkov Geodetska uprava RS pozove k dopolnitvi podatkov oz. posredovanju pravih podatkov.

Podatke, zbrane z razgrnitvijo in popisom, je Geodetska uprava RS pred vnosom v ustrezne evidence, obdelala. Na podlagi povezovanja evidenc je lahko podatke, pridobljene z razgrnitvijo in popisom, spremenila. Namen takšnih sprememb naj bi bil izboljšanje kakovosti pridobljenih podatkov o stavbah in delih stavb. Podrobna opredelitev, kdaj se lahko podatki

na podlagi povezovanja evidenc spremenijo, je podana v metodologiji razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb ter metodologiji vodenja in vzdrževanja registra nepremičnin. Podatki o stavbah in delih stavb, ki jih je Geodetska uprava RS pridobila z razgrnitvijo in popisom, se evidentirajo v registru nepremičnin. Podatki o lastniku, če jih je posredovala druga oseba, so posebej označeni.

Če je stavba v lasti enega lastnika in če je zemljišče pod stavbo evidentirano v zemljiškem katastru, se stavba vpiše v kataster stavb. To pomeni, da se vsem takim stavbam prizna vpis v kataster stavb (gre predvsem za enodružinske hiše). Po končani razgrnitvi je torej večji del stavb, ki imajo en del stavbe, vpisanih v kataster stavb, kot da je bil zanje izveden reden vpis.

Podatke o številki stavbe in številki stanovanj za posameznike, ki so v stavbi stalno ali začasno prijavljeni, Geodetska uprava RS pošlje ministrstvu, pristojnemu za vodenje registra prebivalstva, ki jih vpiše v centralni register prebivalstva in register stalnega prebivalstva. Posledično to daje možnost aktiviranja določbe Zakona o prijavi prebivališča (Ur. l. RS, št. 9/2001, 39/2006), da se prijava prebivališča veže na oznako stanovanja in ne le na hišno številko. V nadaljevanju so opredeljene bistvene naloge in faze izvedbe razgrnitve.

3.5.1 Subjekti razgrnitve

Subjekti razgrnitve so bili vsi pasivni in aktivni udeleženci razgrnitve, ki se jih je izvedba razgrnitve dotaknila, in sicer:

- izvajalci razgrnitve in
- udeleženci razgrnitve.

Izvajalci razgrnitve so bili:

- Geodetska uprava Republike Slovenije,
- Ministrstvo za notranje zadeve,
- popisovalci za delo na terenu:
 - delavci Geodetske uprave Republike Slovenije,

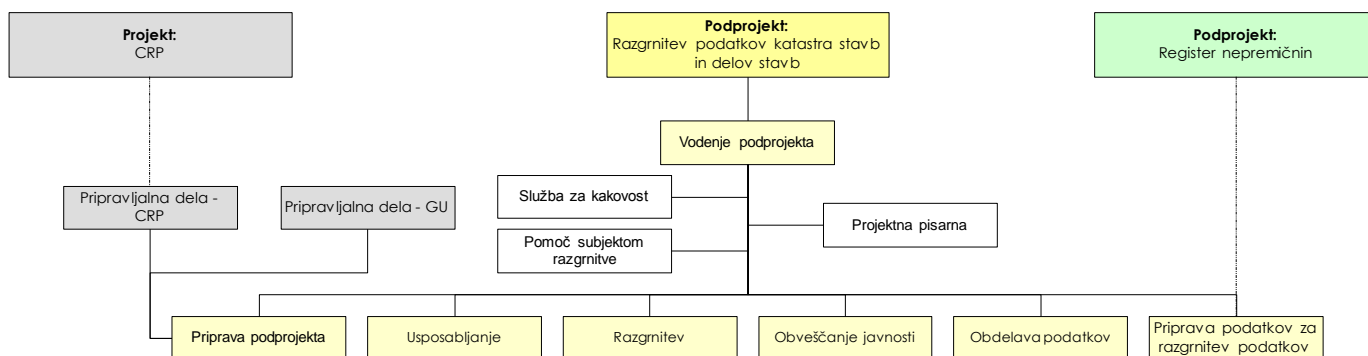
- drugi delavci javne uprave: upravljavci državnega premoženja, delavci upravnih enot, drugi delavci javne uprave,
- posebne skupine popisovalcev (za predrazgrnitev),
- drugi pogodbeni popisovalci,
- inštruktorji,
- državni inštruktorji,
- služba za kontrolo kakovosti,
- pomoč uporabnikom,
- projektna pisarna,
- drugi pogodbeni izvajalci:
 - pripravljalna dela,
 - informiranje,
 - obdelava podatkov,
 - obveščanje.

Med udeležence razgrnitve štejejo:

- lastnik oziroma solastnik,
- upravljavec državnega premoženja,
- lokalne skupnosti,
- uporabnik,
 - najemnik,
 - stanovalec: oseba s stalnim ali začasnim prebivališčem,
- upravnik stavbe.

3.5.2 Organizacijski model razgrnitve

Slika prikazuje organizacijski model razgrnitve popisa nepremičnin. Predstavljene so faze in organizacija, ki je bila potrebna za uspešno izvedbo popisa nepremičnin.



Organizacijski model razgrnitve popisa nepremičnin (Program razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb, 2006)

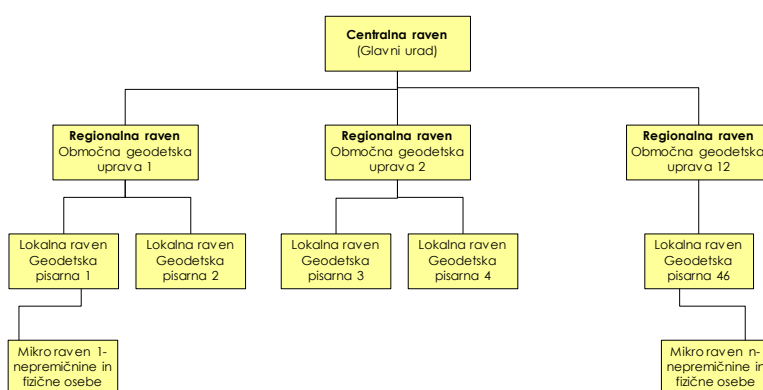
Podrobno delitev projekta razgrnitev podatkov o stavbah in delih stavb po fazah bi lahko opredelili kot:

- priprava na projekt: vključuje izvedbo vseh pripravljalnih nalog, potrebnih za izvedbo projekta (metodologij, razpisnih dokumentacij, informacijske podpore, priprave podatkov ipd.);
- informiranje javnosti: vključuje izvedbo različnih aktivnosti, povezanih z informiranjem javnosti o projektu razgrnitve;
- vodenje projekta: vključuje splošne naloge vodenja projektov. Podpora vodenju projekta vključuje:
 - projektno pisarno,
 - službo za pomoč udeležencem razgrnitve – popisovalci in lastniki bodo pri izvedbi razgrnitve potrebovali stalno in sprotno pomoč ter
 - službo za kakovost, katere namen je spremljanje kakovosti izvedbe projekta;
- izobraževanje udeležencev – izobraževanje izvajalcev razgrnitve, še posebej popisovalcev, inštruktorjev in službe za pomoč udeležencem razgrnitve;

- predrazgrnitev – izvedba razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb na terenu s strani večjih institucij, opredeljenih v Zakonu o evidentiranju nepremičnin (upravniki, upravljavci, večji lastniki);
- razgrnitev – izvedba razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb na terenu s popisovalci;
- obdelava podatkov – podatke, pridobljene v času razgrnitve, je bilo treba obdelati z namenom nadaljnjega vpisa v kataster stavb, register nepremičnin, centralni register prebivalstva in register stalnega prebivalstva.

Območne geodetske uprave so organizirale razgrnitev na območju svoje krajevne pristojnosti delovanja. Zato je bil organizacijski model z vidika lokacij izvedbe razgrnitve razdeljen na naslednje ravni:

- centralna raven: glavni urad,
- regionalna raven: območne geodetske uprave,
- lokalna raven: geodetske pisarne območnih geodetskih uprav – zaradi pokritosti celotnega območja Slovenije so v lokalno raven vključena tudi območja 12 ožjih območnih geodetskih uprav (prej izpostave na lokaciji območne geodetske uprave),
- mikro raven: nepremičnine in fizične osebe (osnovni podatki razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb).



Organizacijski model z vidika lokacij izvedbe razgrnitve (Program razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb, 2006)

V nadaljevanju podajamo analizo časovnega poteka popisa nepremičnin, kar je bil osnovni namen diplomske naloge.

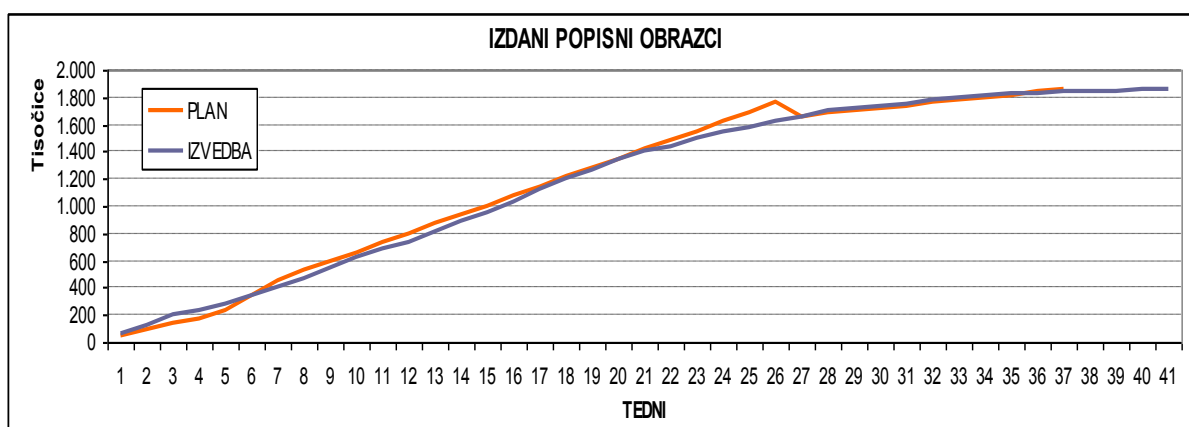
4 ANALIZA ČASOVNE IZVEDBE PROJEKTA POPISA NEPREMIČNIN

4.1 Časovni pregled izvedbe popisa nepremičnin v 21., 30. in 41. tednu

Popis nepremičnin se je uradno začel 1. 12. 2006. Pred tem je že potekal predpopis, ki je bil namenjen upravljavcem državnega in lokalnega javnega premoženja, upravnikom večstanovanjskih stavb in večjim lastnikom nepremičnin. S predpopisom je bilo tem lastnikom omogočen daljši čas popisa njihovih nepremičnin. Kljub tej možnosti se je večina nepremičnin popisala šele v rednem času popisa.

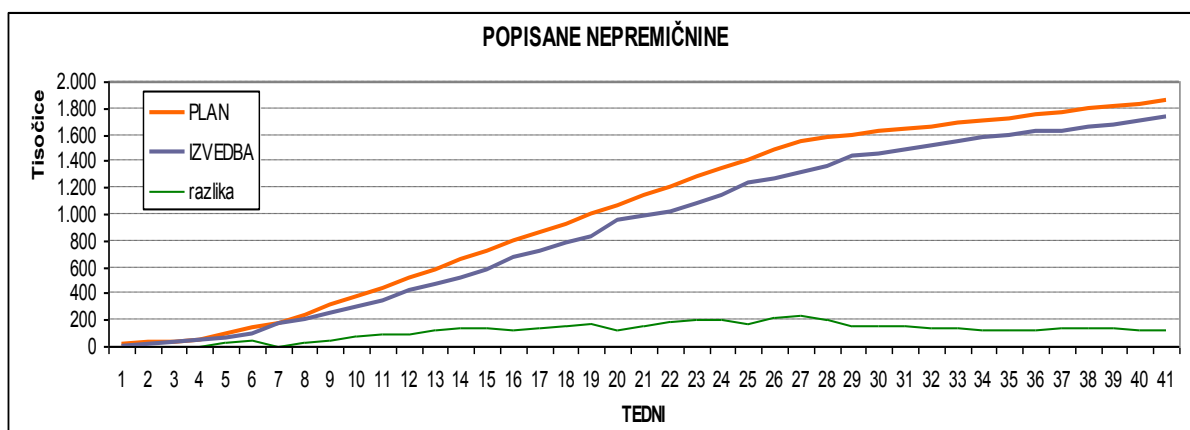
Popis nepremičnin naj bi se po prvotnem planu popisovanja zaključil 30. 4. 2007. Po prvih tednih popisa so rezultati analize pokazali, da kljub dobri pripravljenosti geodetske uprave, rezultat časovne izvedbe popisa ni ravno dober. Geodetska uprava je celo preseгла plan izdanih popisnih obrazcev, vendar ljudje na popis kljub pozivom niso bili dovolj pripravljeni na obiske popisovalcev.

Grafikon prikazuje razmerje med planom in izvedbo izdanih popisnih obrazcev. V prvih tednih popisa nepremičnin je razvidno, da je bila izvedba izdanih popisnih obrazcev nad pričakovanji. Med 21. in 26. tednom pa je bila izvedba izdanih popisnih obrazcev močno pod pričakovanji, to je v obdobju tik po prvotnem roku zaključka popisa (30. 4. 2007).



Plan in izvedba izdanih popisnih obrazcev od 1. do 41. tedna popisa nepremičnin (Projektna pisarna, 2007)

Na spodnjem grafikonu sta predstavljena plan in izvedba prejetih izpolnjenih popisnih obrazcev. Vidimo lahko, da je bila izvedba vedno nižja od planirane. Najmanj razlike se je kazalo v prvih sedmih tednih popisa, največja razlika pa se je kazala v 26. in 27. tednu.



Plan, izvedba in razlika prejetih popisnih obrazcev od 1. do 41. tedna popisa nepremičnin (Projektna pisarna, 2007)

Ker se popis nepremičnin ni odvijal po želenem planu, je Vlada Republike Slovenije v mesecu februarju 2007 na predlog Ministrstva za okolje in prostor RS sprejela program podaljšanja izvedbe terenskega dela popisa do konca junija 2007 in kasneje še do konca avgusta.

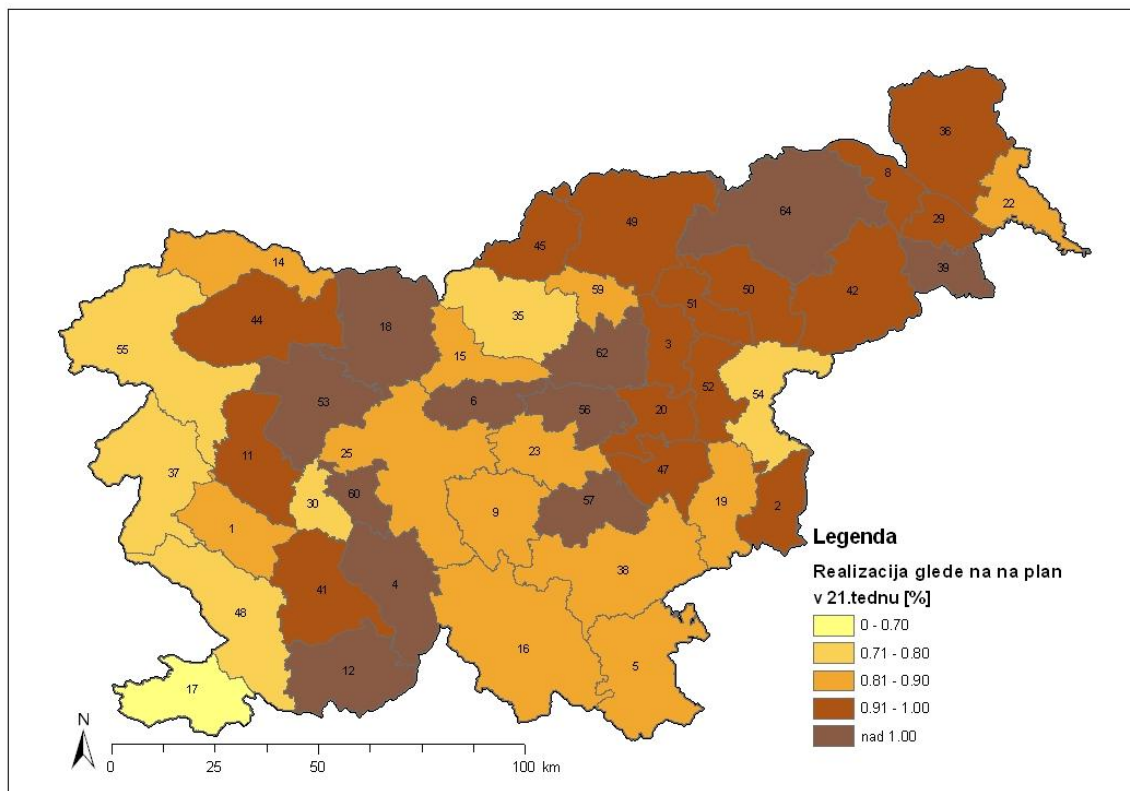
Za podrobnejši časovni pregled izvedbe projekta popisa nepremičnin si pogledjmo stanje popisa v primerjavi s planom v treh časovnih presekih:

- 21. teden popisa nepremičnin (30. 4. 2007),
- 30. teden popisa nepremičnin (30. 6. 2007),
- 41. teden popisa nepremičnin (14. 9. 2007).

Zbrani časovni preseki predstavljajo ključne časovne mejnike pri popisu nepremičnin in so bili določeni glede na planirane časovne roke zaključka popisa nepremičnin. Analiza izvajanja popisa nepremičnin je podana za prostorsko enoto geodetske izpostave.

4.1.1 Stanje popisa nepremičnin v 21. tednu

Najprej si pogledjmo, kako uspešna je bila izvedba projekta popisa v prvotno načrtovanjem roku, to je 30. 4. 2007 (21. teden popisa).



Slika 1: Realizacija plana popisa po območjih geodetskih izpostav glede na vse enote v 21. tednu

Do 21. tedna popisa nepremičnin (30. 4. 2007), je Geodetska uprava RS v popis predala popisne obrazce za 1.408.943 stavb in delov stavb, kar predstavlja 75,89 % vseh planiranih (ocenjenih) stavb in delov. Popisanih je bilo 986.964 stavb in delov stavb, kar predstavlja 53,16 % stavb in delov stavb.

S slike 1 je razvidno, da je bila realizacija popisa glede na plan za to obdobje najslabša na območju geodetske izpostave v Kopru. Glavni razlogi za slabo realizacijo in podaljšanje popisa nepremičnin so bili:

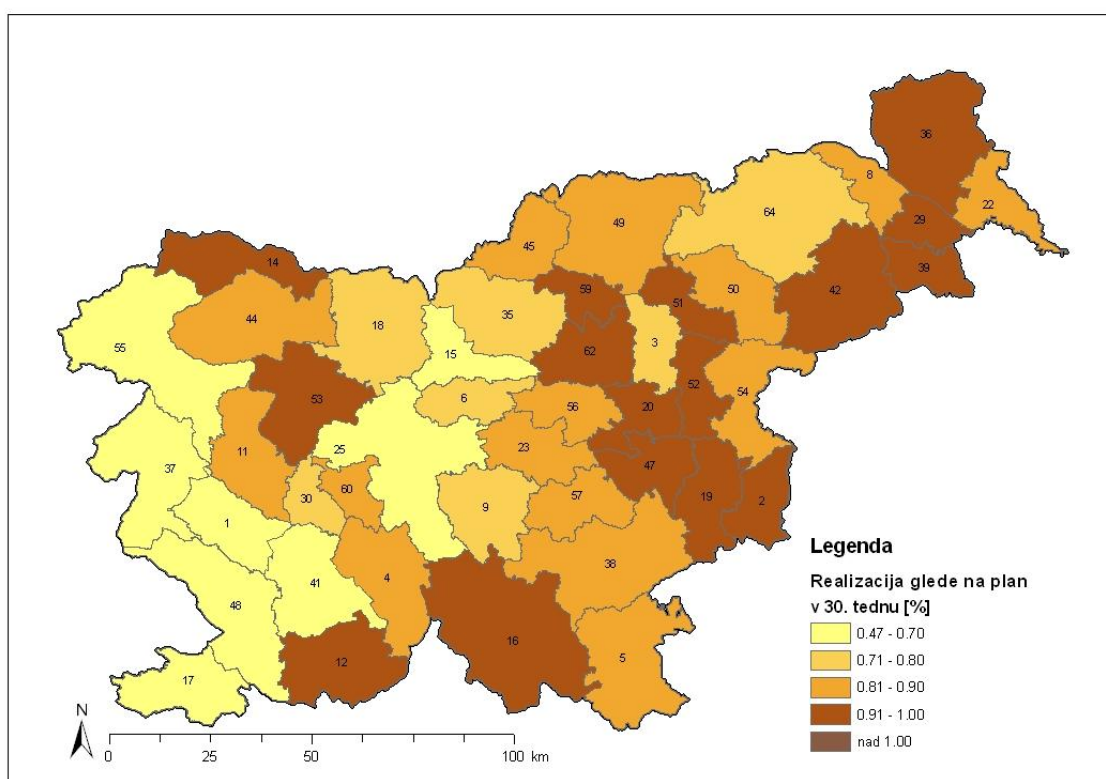
- nepravočasna pripravljenost lastnikov na popis,
- slabši odziv s strani lastnikov poslovnih prostorov,

- razkorak med predhodno zbranimi podatki in dejanskim stanjem na terenu,
- manjše sodelovanje upravnikov večstanovanjskih stavb, upravljavcev premoženja države in lokalnih skupnosti ter lastnikov večjega števila nepremičnin od prvotno pričakovanega,
- slaba kakovost podatkov, zbranih s »samopopisom«,
- intenzivnost dela popisovalcev na terenu je bila nižja od pričakovane,
- bistveno večja obremenjenost uslužbencev geodetske uprave od predvidene,
- kompleksnost gradnje (stara mestna jedra, predvsem na Primorskem),
- garaže (Ljubljana in Maribor),
- neurejeno lastništvo.

Uspešnejše pri izvajanju popisa nepremičnin so bile geodetske izpostave z manjšo gostoto nepremičnin: Škofja Loka, Kranj, Ilirska Bistrica, Trebnje, Cerknica, Maribor, itd. (slika 1). Na omenjenih območjih število popisnih enot celo presega načrtovani obseg popisa. Razlog za hitrejšo izvedbo popisa je bila pripravljenost ljudi na popis. V nadaljevanju si na sliki 2 in 3 lahko pogledamo, da se je izvajanje popisa v nekaterih geodetskih izpostavah vidno upočasnilo, npr. v Mariboru, zaradi že zgoraj naštetih razlogov za podaljšanje popisa.

4.1.2 Stanje popisa nepremičnin v 30. tednu

Rok za popis nepremičnin je bil naknadno postavljen na 30. 6. 2007. Kljub podaljšanju se popis nepremičnin pretežno zaradi že omenjenih razlogov ni končal do konca junija. Tako je geodetska uprava do 30. tedna v popis predala 1.737.389 stavb in delov stavb, kar je predstavljalo 93,59 % vseh popisnih enot. Popisanih je bilo 1.455.948 stavb in delov stavb, kar je predstavljalo 78,43 % stavb in delov stavb za popis.



Slika 2: Realizacija plana popisa po območjih geodetskih izpostav glede na vse enote v 30. tednu

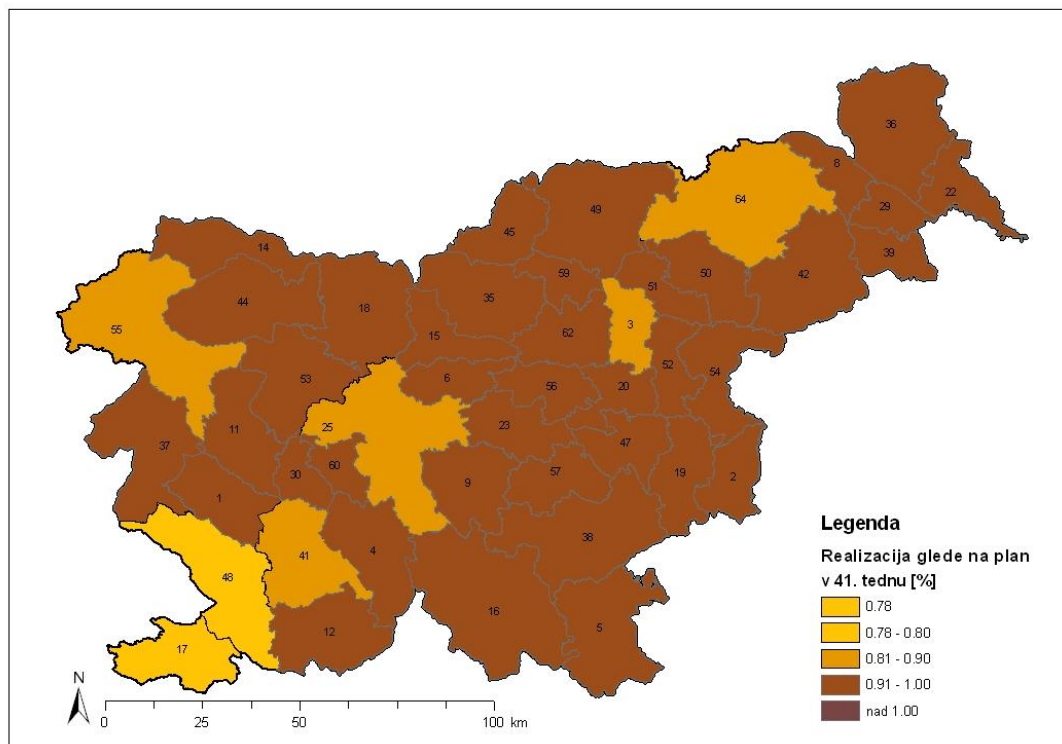
Slika 2 prikazuje uspešnost realizacije popisa nepremičnin v 30. tednu, kjer so prikazane geodetske izpostave glede na delež popisanih nepremičnin. Nekateri popisni centri so se zaključku popisa približevali hitreje: Laško, Slovenske Konjice, Šentjur, Ilirska Bistrica, Radovljica, Škofja Loka, Kočevje, Gornja Radgona, Lendava, Ljutomer, Murska Sobota, Idrija, Trebnje, Brežice, Krško, Sevnica, Slovenj Gradec, Ormož, Ptuj in Žalec.

Najpočasneje je popis nepremičnin potekal v Ljubljani, Kamniku, Sežani, Postojni, Ajdovščini, Novi Gorici in Tolminu. Če primerjamo Sliko 1, kjer je prikazana uspešnost popisa v 21. tednu glede na plan popisa, in Sliko 2, kjer je prikazana uspešnost popisa v 30. tednu glede na plan popisa, lahko vidimo, da je na območjih posameznih izpostav (npr. Ljubljana, Maribor, Kranj) prišlo do zmanjševanja realizacije popisa glede na plan popisa. Do slednjega je prišlo zaradi nepripravljenosti ljudi na popis in zaradi razkoraka med predhodno zbranimi podatki in dejanskim stanjem na terenu. To je tudi eden od razlogov, da popisa ni bilo mogoče končati v načrtovanem roku.

Največ težav so popisovalci zaznali v Kopru, kjer je bilo v popis v začetku junija predanih kar enkrat več obrazcev za popis stavb in delov stavb, kakor jih je bilo popisanih. Da bi v Kopru popis pospešili, je geodetska uprava lastnike začela obveščati o popisu na točno določenem območju pisno po pošti in jih še dodatno opozorila na pripravo podatkov, potrebnih za izpolnitev popisnih obrazcev, predvsem na izmero neto in uporabne tlorisne površine.

4.1.3 Stanje popisa nepremičnin v 41. tednu

Kot stanje popisa ob uradnem zaključku popisa nepremičnin smo analizirali uspešnost izvedbe projekta v 41. tednu (14.9.2007).



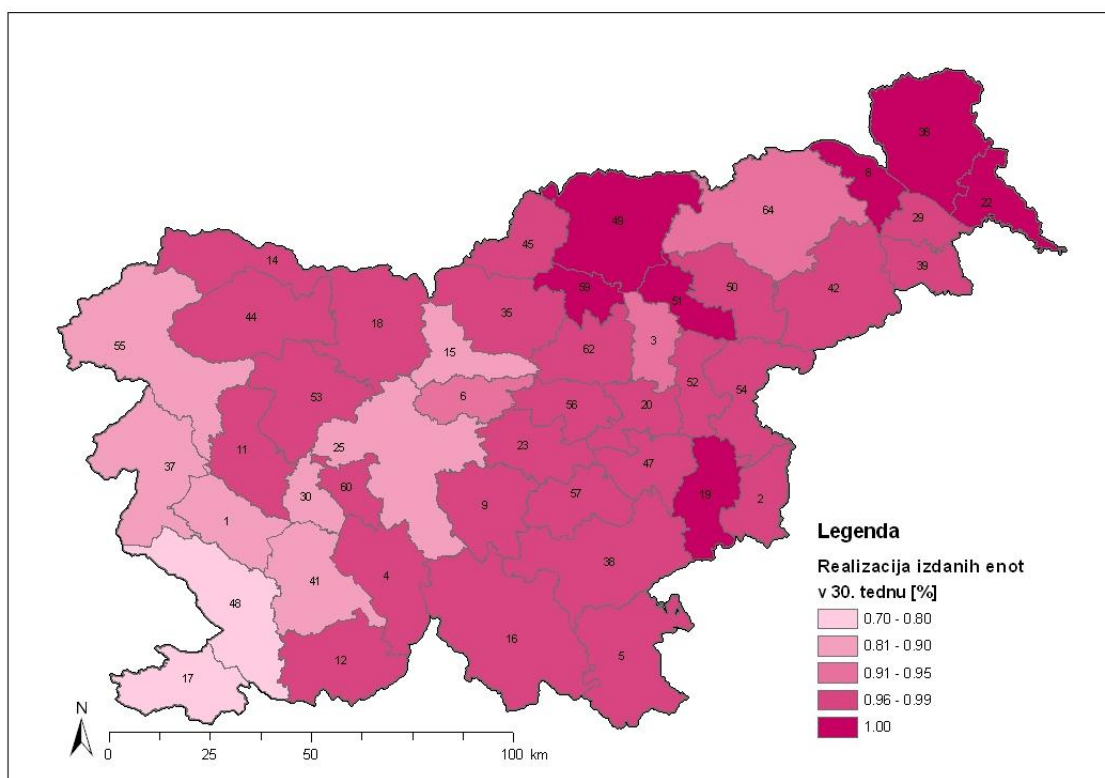
Slika 3: Realizacija plana popisa po območjih geodetskih izpostav glede na vse enote v 41. tednu

Na Sliki 3 vidimo, da zopet najbolj zaostajajo mesta s starimi mestnimi jedri in visoko gostoto pozidave. Druge geodetske izpostave pa so v 41. tednu povečini s popisom zaključile.

Po koncu 41. tedna je bilo v popis predanih 1.864.496 stavb in delov stavb, kar je predstavljalo 100,43 % (naknadno) predhodno ocenjenih enot. Popisanih je bilo 1.735.220 obrazcev za popis stavb in delov stavb, kar je predstavljalo 93,47 % stavb in delov stavb. Preostanek nepopisanih stavb in delov stavb je geodetska uprava popisovala in večino enot popisala do 15. 12. 2007.

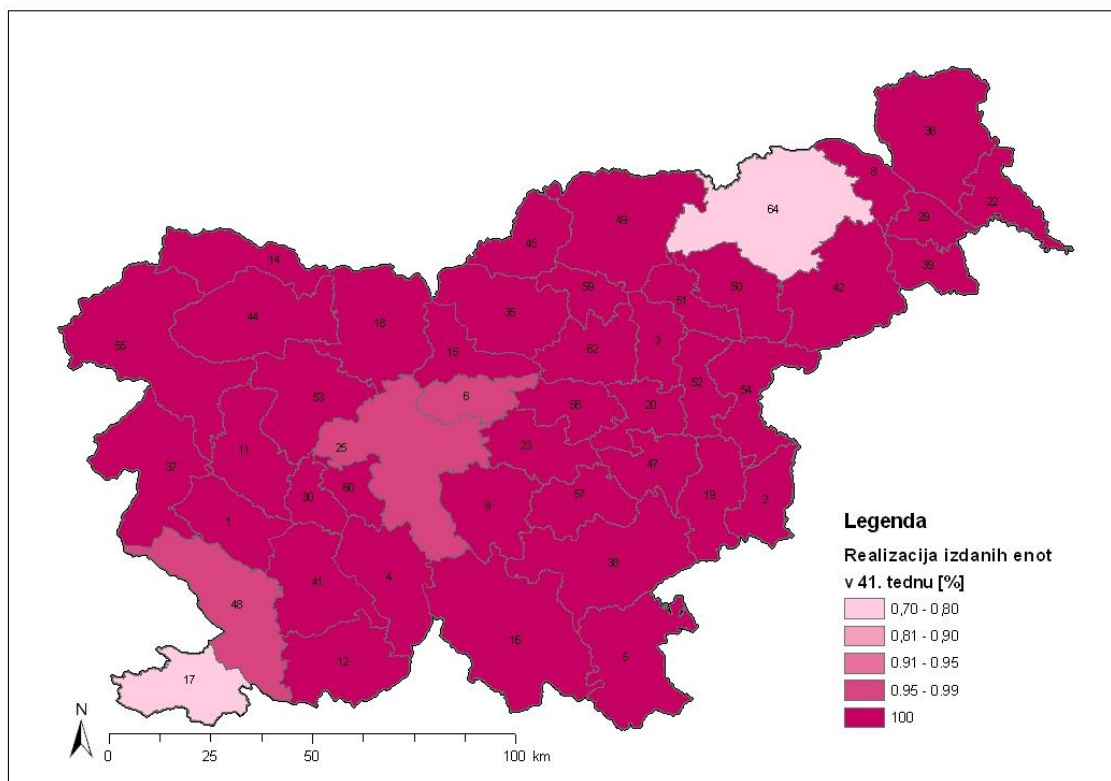
4.1.4 Primerjava realizacije izdanih popisnih obrazcev za 30. in 41. teden

Uspešnost same izvedbe popisa nepremičnin se je seveda v veliki meri odražala v številu izdanih popisnih obrazcev. S slik 4 in 5 lahko vidimo, da je tudi izdaja popisnih obrazcev nekoliko zaostajala za planom. Vzrok je med drugim v dejstvu, da je tisk obrazcev sledil stanju popisa. Ponovno lahko ugotovimo, da se je na območjih nekaterih geodetskih izpostav število popisnih enot spremenilo glede na ocenjeno število po takrat razpoložljivih nepremičninskih evidencah (npr. Maribor).



Slika 4: Realizacija izdanih obrazcev v 30. tednu glede na ocenjeno št. enot popisa

V 30. tednu (Slika 4) je bila najboljša realizacija izdanih popisnih obrazcev v Slovenj Gradcu, Murski Soboti, Lendavi, Gornji Radgoni, Krškem, Slovenski Bistrici in v Slovenskih Konjicah. To so tudi območja z manjšo gostoto nepremičnin.



Slika 5: Realizacija izdanih obrazcev v 41. tednu glede na ocenjeno št. enot popisa

Slika 4 in Slika 5 prikazujeta realizacijo izdanih popisnih obrazcev po koncu 30. in 41. tedna. Ponovno najbolj izstopajo Ljubljana, Maribor in Koper, priključila pa se jim je Sežana. Te geodetske pisarne imajo tudi najmanj vrnjenih popisnih obrazcev (glej Slika 2 in Slika 3). Za to obstaja več razlogov, med katerimi lahko izpostavimo: nepripravljenost ljudi na popis, težka uskladitev popisovalcev in ljudi zaradi službenih dolžnosti ali dopustov, dejansko stanje na terenu se ni ujemalo s popisnimi obrazci, odpovedi popisovalcev je povzročilo nenehno iskanje novih, kar pomeni vedno dodatna izobraževanja in zgubljanje časa. Problematična so bila stara mestna jedra, kjer kataster stavb še ni bil urejen in prihajalo je do pogostih napak, zato je bilo treba vsako stavbo ponovno preučiti in točno določiti njene dele. Zamuda s popisnimi obrazci je nastajala tudi zaradi stanovanj, katerih lastniki živijo v tujini. To se je najbolj odražalo v Kopru, kjer je veliko apartmajev.

4.2 Optimizacija izvajanja projekta

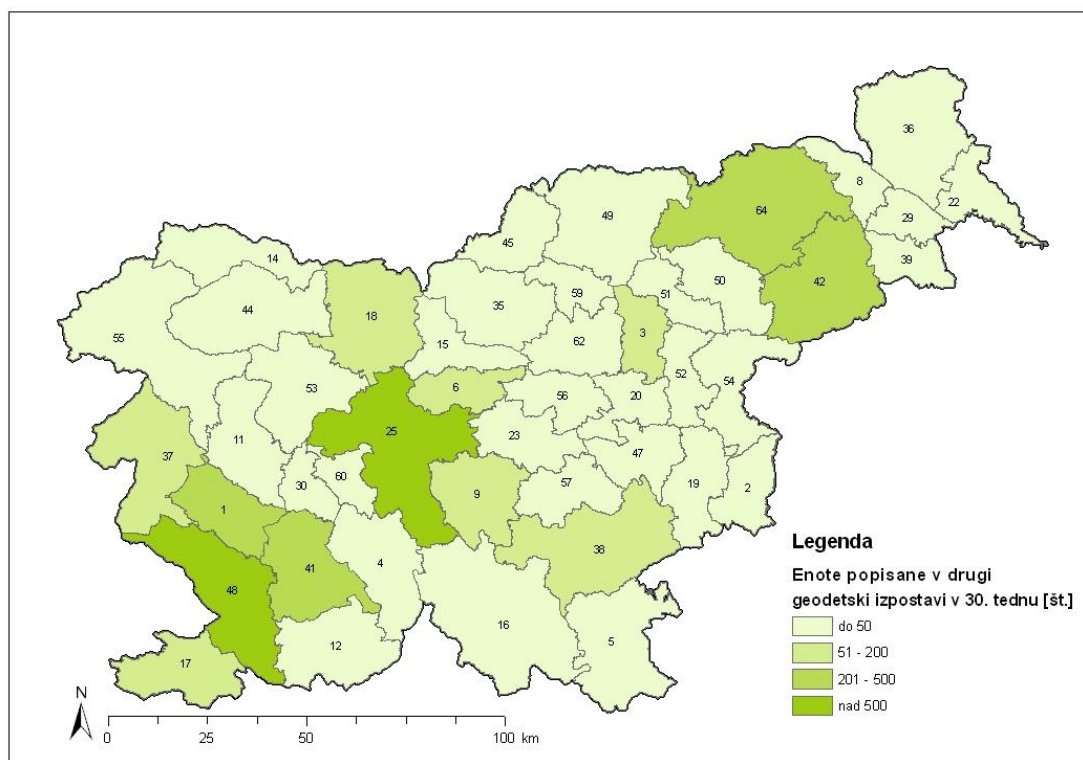
Geodetska uprava je v projekt popis nepremičnin junija 2007 vključila 721 dodatnih popisovalcev, na območjih, kjer je popis počasneje potekal, pa je vzpostavila dodatne popisne centre. S tem ji je uspelo, da je bil konec junija terenski popis nepremičnin končan na večini območij geodetskih izpostav Republike Slovenije (v 26 popisnih centrih). V 12 popisnih centrih je Geodetska uprava RS s popisom zaključila konec julija 2007. Ostala območja (8 popisnih centrov) so s terenskim delom popisa nepremičnin zaključila konec avgusta 2007, ko je bil popis na terenu uradno zaključen (Preglednica 1).

Preglednica 1: Zaključevanje terenskega popisa nepremičnin po popisnih centrih (Popis nepremičnin, 2007)

| POPISNI CENTER | Zaključek terenskega popisa | | | POPISNI CENTER | Zaključek terenskega popisa | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------|------------|--------------------|-----------------------------|-----------|------------|
| | 30. junij | 31. julij | 31. avgust | | 30. junij | 31. julij | 31. avgust |
| Celje | | | | Maribor | | | |
| Laško | | | | Slovenska Bistrica | | | |
| Slovenske Konjice | | | | Gornja Radgona | | | |
| Šentjur | | | | Lendava | | | |
| Šmarje pri Jelšah | | | | Ljutomer | | | |
| Ilirska Bistrica | | | | Murska Sobota | | | |
| Koper | | | | Ajdovščina | | | |
| Postojna | | | | Idrija | | | |
| Sežana | | | | Nova Gorica | | | |
| Jesenice | | | | Tolmin | | | |
| Kranj | | | | Črnomelj | | | |
| Radovljica | | | | Novo mesto | | | |
| Škofja Loka | | | | Trebnje | | | |
| Domžale | | | | Brežice | | | |
| Grosuplje | | | | Krško | | | |
| Kamnik | | | | Sevnica | | | |
| Kočevje | | | | Ravne na Koroškem | | | |
| Litija | | | | Slovenj Gradec | | | |
| Ljubljana | | | | Ormož | | | |
| Logatec | | | | Ptuj | | | |
| Cerknica | | | | Mozirje | | | |
| Trbovlje | | | | Žalec | | | |
| Vrhnika | | | | Velenje | | | |

4.2.1 Primerjava med 30. in 41. tednom popisa za stavbe, ki so bile popisane iz drugih popisnih centrov

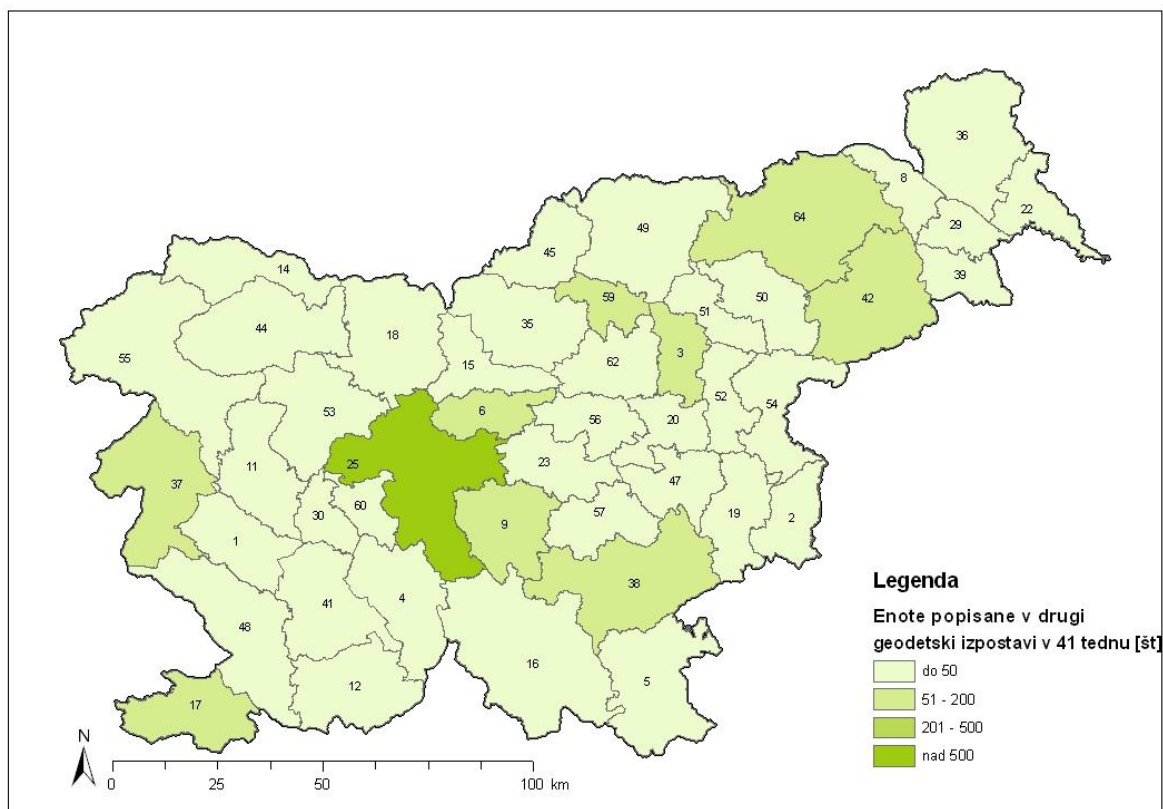
Sliki 6 in 7 prikazujeta popisne enote, ki so bile popisane iz drugih popisnih centrov na teritoriju določenega popisnega centra.



Slika 6: Enote, popisane v drugi geodetski izpostavi v 30. tednu

Razlog, da je bilo največ stavb iz drugih popisnih centrov popisanih v Ljubljani, je v tem, da ima veliko ljudi poleg stalnega bivališča tudi vikende. Te nepremičnine so bile največkrat popisane z metodo samopopisa. To pomeni, da so ljudje sami vzpostavili kontakt z geodetsko pisarno in naročili zelene obrazce. Samopopis pa je prinesel tudi vrsto težav, saj obrazci večinoma niso bili pravilno izpolnjeni. Zato je morala pisarna, ki je obrazce izdala, ponovno vzpostaviti kontakt z ljudmi, ki so obrazce naročili, in odpravljati napake. Samopopis se je tako izkazal za zamudno delo, vendar je bil kljub temu dobrodošel za ljudi, ki drugače niso imeli možnosti popisati svojih nepremičnin (odsotnost, potovanja, dopusti...).

V 41. tednu (Slika 7) je bilo največ nepremičnin iz drugih geodetskih izpostav popisanih v Ljubljani iz že zgoraj omenjenega razloga.



Slika 7: Enote, popisane v drugi geodetski izpostavi v 41. tednu

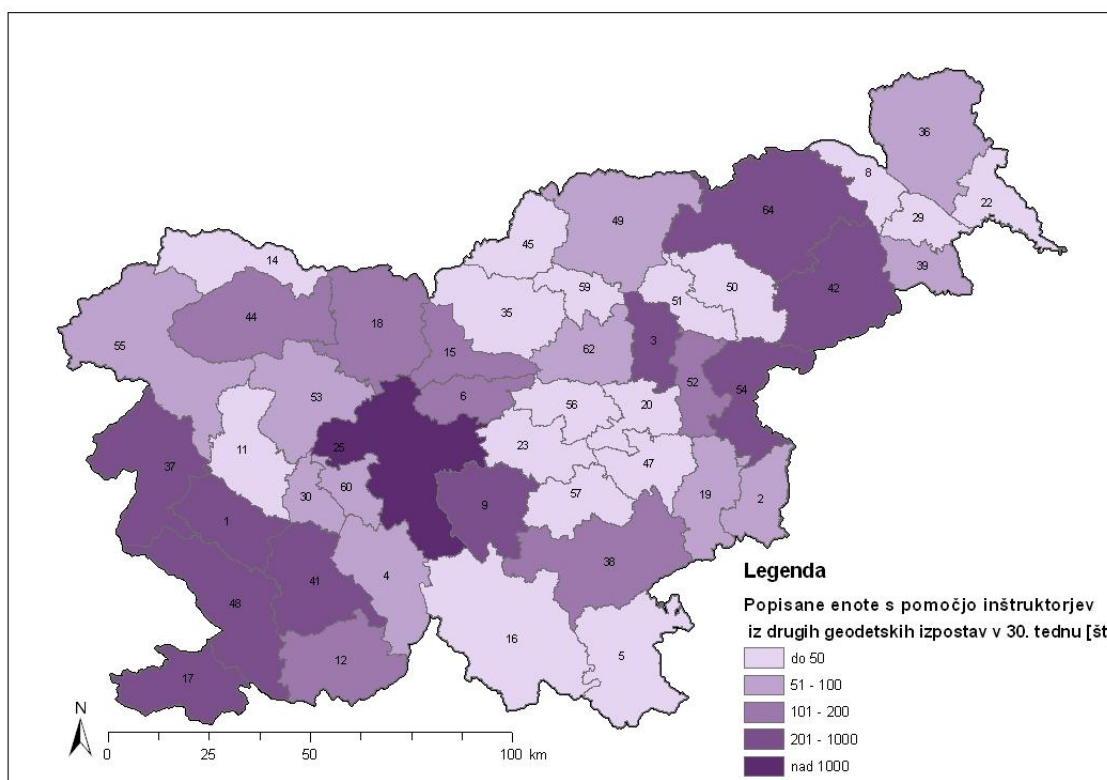
Če primerjamo stanje popisanih nepremičnin v drugih geodetskih izpostavah po 30. tednu popisa (Slika 6) in stanje po 41. tednu popisa (Slika 7), lahko vidimo, da je bilo v 30. tednu na ta način največ popisanih stavb v Mariboru, Ptuj, Ljubljani, Kopru, Ajdovščini, Postojni in Sežani. V 41. tednu pa najbolj izstopa Ljubljana. Glavni razlog je želja ljudi popisati vse nepremičnine na enem mestu.

Način popisa nepremičnin v drugih geodetskih izpostavah se je izkazal za uspešnega in hitrega, nekoliko vprašljiv pa je način samopopisa, pri katerem ljudje niso imeli pomoči popisovalca za izpolnitev popisnih obrazcev.

4.2.2 Primerjava med 30. in 41. tednom popisa za stavbe, ki so bile popisane s pomočjo inštruktorjev iz drugih geodetskih izpostav

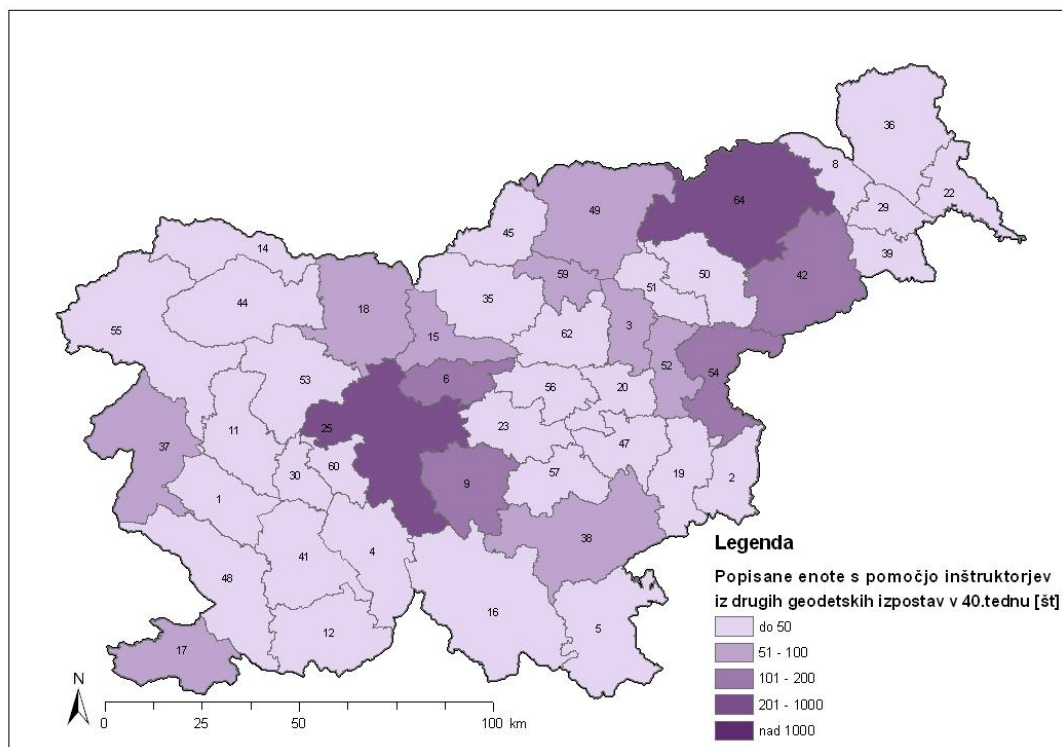
V kolikšni meri se je izkazala pomoč pri popisu med popisnimi centri, za katero se je Geodetska uprava RS odločila z namenom optimizacije projekta, prikazujeta sliki 8 in 9. Sliki prikazujeta število stavb in njihovih delov, ki naj bi jih inštruktorji določenega popisnega centra popisali na teritorijih drugih popisnih centrov.

Na Sliki 8 lahko vidimo, da je največ inštruktorjev delovalo v geodetskih izpostavah z večjo gostoto nepremičnin. Najbolj izstopajo Ljubljana, Maribor, Ptuj, Nova Gorica, Ajdovščina, Koper, Sežana, Grosuplje,...



Slika 8: Enote, popisane s pomočjo inštruktorjev iz drugih geodetskih izpostav v 30. tednu

V 41. tednu (Slika 9) pa se je na ta način več popisovalo v Ljubljani, Mariboru, Novi Gorici, Novem mestu, Grosuplju, Kranju in Slovenj Gradcu.



Slika 9: Enote, popisane s pomočjo inštruktorjev iz drugih geodetskih izpostav v 41. tednu

Iz slik 8 in 9 lahko ugotovimo, da je bilo največ nepremičnin popisanih s pomočjo inštruktorjev v Ljubljani in Mariboru in Kopru. To so tudi občine z najvišjo gostoto poseljenosti in kompleksno topologijo gradnje, kar je upočasnjevalo potek popisa nepremičnin.

Sistem popisovanja nepremičnin s pomočjo inštruktorjev, se je pokazal za dobrega, saj je ljudem zelo olajšal način popisa.

Poleg že omenjenih razlogov za zamudo pri realizaciji plana popisa nepremičnin naj vzamemo še nekaj ključnih dejavnikov.

Za čim hitrejšje odvijanje popisa nepremičnin so inštruktorji pripravljali popisne obrazce po lastniškem sistemu. To pomeni, da so bili osebi, ki ima v Sloveniji več nepremičnin, izdani vsi popisni obrazci na enem mestu. Vendar pa je tu prihajalo do težav. Veliko stavb oz. delov stavb ni imelo urejenega lastništva (lastnika niso mogli najti ali pa je prišlo do menjave lastnika, ta pa si lastništva ni uredil v zemljiški knjigi), zato inštruktorji niso mogli pripraviti paketa, ki bi vseboval vse popisne obrazce za določenega lastnika. Nema lokrat je prišlo do napak celo v bazi podatkov.

Primer: stavba ima, čeprav je vpisana v zemljiško knjigo, kot lastnika vpisanega soseda. Do tega pride zaradi zamikov grafičnih geodetskih podatkovnih slojev, pri čemer pride pri njihovem povezovanju do napak. Tako je lahko neka oseba dobila v popis stavbo, katere lastnik je nekdo drug.

Napake so nastajale tudi zaradi nepravilnega označevanja stavb in njihovih delov ter zaradi napačnega razdeljevanja nalepk. Največ napak so pri tem naredili upravniki, ki so imeli nalogo označitve stanovanj v okviru stavbe. Dogajalo se je, da je upravnik zamešal identifikacijsko številko stavbe s sosednjo. Tako so bili v stavbi označeni popolnoma napačni lastniki. Zaradi takšnih primerov je nema lokrat prihajalo do zmede, saj so ljudje v popisnem paketu dobili nekaj, česar nimajo.

V primeru, da popisovalec v popisnem paketu, namenjenemu lastniku z več nepremičninami, ni imel vseh popisnih obrazcev, je od lastnika pridobil podatke od nepremičnine, katere popisni obrazci so manjkali in jih naknadno sporočil inštruktorju. Inštruktor je s pomočjo teh podatkov (naslov nepremičnine, parcelna številka,...) to nepremičnino dodal v popisni paket in s tem temu lastniku omogočil, da je vse nepremičnine popisal na enem mestu. Pri tem načinu popisovanja so morale geodetske izpostave paziti, da popisnih obrazcev niso izdajale dvojno, se pravi tudi v katastrski občini v kateri se nahaja nepremičnina.

4.3 Popis nepremičnin v številkah

Naše ugotovitve je mogoče delno primerjati s podatki Petka (2007):

- le 3,9 % popisanih nepremičnin je bilo popisanih na način samopopisa. V vseh ostalih primerih (96,1 %) so nepremičnine popisali popisovalci na terenu;
- v času popisa nepremičnin je Geodetska uprava RS evidentirala 150.616 novih stavb, iz obstoječih baz pa brisala podatke o 212.183 stavbah in delov stavb;
- skupna sredstva, namenjena popisu nepremičnin, zajemajo vrednost 10,5 milijona evrov. Od tega je bila več kot polovica sredstev namenjenih najemu in plačilu popisovalcev;
- skupaj je bilo pri projektu popisa nepremičnin aktivnih 1.983 ljudi. Od tega je bilo 1.625 popisovalcev, 158 inštruktorjev, 16 državnih inštruktorjev, 134 asistentov in 50 zunanjih sodelavcev. Poleg tega so pri popisu sodelovali vsi zaposleni na Geodetski upravi Republike Slovenije;
- status popisovalcev: od 1.625 popisovalcev, ki so bili aktivni na terenu, je bilo 586 brezposelnih oseb, 599 je bilo zaposlenih, 284 študentov, 93 upokojencev in 63 oseb z drugim statusom;
- geodetska uprava je za delo popisovalca pri popisu nepremičnin skupaj prejela 5.595 prijavnice;
- za popisovanje je geodetska uprava usposobila 2.052 oseb, od katerih je s 1.877 podpisala pogodbo za delo popisovalca pri projektu popis nepremičnin. Usposabljanja so potekala s povprečno 30-40 osebami v skupini, pri čemer je bilo v novembru 2006 izvedenih usposabljanj za 32 skupin, v obdobju od januarja do aprila 2007 pa je bilo 29 usposabljanj;
- brezplačna telefonska številka 080 21 66: od 1. decembra 2006 do 1. julija 2007 je geodetska uprava na brezplačno telefonsko številko 080 21 66 prejela 54.628 klicev udeležencev popisa nepremičnin. Ta številka je bila konec junija ukinjena, udeleženci popisa nepremičnin pa so se lahko obrnili na pisarne geodetske uprave, obiskali spletno mesto www.popis-nepremicnin.si oz. vprašanje naslovili na elektronski naslov vprasanja@popis-nepremicnin.si;
- elektronski naslov vprasanja@popis-nepremicnin.si: na ta elektronski naslov so do 2. julija 2007 prejeli 4.191 elektronskih sporočil;

- spletno mesto www.popis-nepremicnin.si: od vzpostavitve tega spletnega mesta ga je obiskalo 203.959 obiskovalcev. Zabeležili so 317.928 obiskov strani. Najbolj obiskan mesec je bil december 2006;
- od 1. junija 2006 do 4. septembra 2007 je bilo v slovenskih medijih objavljenih približno 3026 prispevkov o projektu popis nepremičnin.

Zgoraj navedeni podatki kažejo na to, da je bil popis nepremičnin skrbno načrtovan projekt, katerega naloga je bila zbrati ogromno količino podatkov. Da bi bila naloga uspešno opravljena, je zato sodelovalo veliko posameznikov, ki so opravljali že v naprej točno določene naloge. Kljub dobri organiziranosti Geodetske uprave RS na projekt popisa nepremičnin, se popis ni končal v sprva načrtovanem roku (30. 4. 2007), čemur lahko pripišemo njegovi obsežnosti, vrsti postopkov pridobitve in analize podatkov ter neujemanju geodetskih evidenc z dejanskim stanjem na terenu.

5 ZAKLJUČEK

Eden izmed namenov popisa nepremičnin je vzpostavitev registra nepremičnin. Predstavljal naj bi enotno bazo podatkov o nepremičninah na celotnem ozemlju Republike Slovenije. Večnamenskost registra pomeni, da omogoča, da različni uporabniki na osnovi predpisov in v skladu s svojimi nameni dopolnjujejo njegovo vsebino tako, da določijo dodatne podatke, ki se vodijo o nepremičninah.

Register nepremičnin je javna evidenca, na voljo vsem uporabnikom, seveda ob upoštevanju določil o varovanju osebnih podatkov. V javnih vpogledih v podatke registra nepremičnin ni podatka o lastniku, uporabniku, najemniku ali upravljavcu nepremičnine, če gre za fizično osebo. V Registru nepremičnin bodo objavljeni tudi podatki o vrednosti nepremičnin, do katerih bodo lahko dostopali lastniki nepremičnin v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin. Lastniki nepremičnin bodo lahko z digitalnim potrdilom za fizične osebe vpogledovali v podatke o nepremičninah v njihovi lasti. Ti vključujejo tudi podatke o lastniku.

Podatke, pridobljene med popisom, bo geodetska uprava uporabila za dopolnitve ostalih evidenc. Predvideno je vzdrževanje podatkov, predvsem s pomočjo aeroposnetkov pa se bo kontroliralo dejansko stanje nepremičnin, tako da bi bile evidentirane vse novogradnje ter druge spremembe na nepremičninah.

Ena izmed uporab registra nepremičnin, ki je že zakonsko predvidena, je v množičnem vrednotenju nepremičnin, ki ga prav tako izvaja Geodetska uprava Republike Slovenije. Druga večja uporaba registra nepremičnin je predvidena za izvedbo naslednjega popisa prebivalstva v letu 2011, ki naj bi ga Statistični urad RS izvedel z uporabo obstoječih registrov.

Osnovni namen naloge je bila časovna analiza izvajanja popisa nepremičnin, za koordinacijo katerega je skrbela Geodetska uprava RS, ki je tudi posredovala podatke in gradivo za nalogo.

Pri izvajanju popisa nepremičnin se je Geodetska uprava RS srečala z nemalo težavami. Največ jih je bilo pri pridobivanju podatkov na terenu zaradi nepripravljenosti ljudi na popis in zaradi slabega predhodnega stanja podatkov. Popis je potekal v 46 popisnih centrih, ki so popis končali, nekateri z manjšim, drugi z večjim časovnim zamikom glede na plan popisa. Večji časovni zamik od plana so imela območja z visoko gostoto pozidave in tista s starimi mestnimi jedri. Osnovni pristop k optimizaciji poteka popisa nepremičnin na problematičnih območjih je bil v pomoči inštruktorjev iz drugih geodetskih izpostav.

Javnost je bila do popisa nepremičnin nekoliko skeptična, saj se je bala, da bi vlada uvedla davek na nepremičnine. Vprašanja so se javnosti v veliki meri zdela preveč podrobna in nepotrebna. Vsekakor nova evidenca pomeni veliko pridobitev za Slovenijo, vsi pa si želimo, da je država ne bi uporabila, kot je bil njen prvotni namen – za davek na nepremičnine.

VIRI

Berden, B., Mitrovič, D., Pogorelčnik, E. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin in zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Geod. vest. 50, 2: 300-309.

Cilj in namen popisa nepremičnin. 2006. Ljubljana, GURS.

<http://www.popis-nepremicnin.si> (28. 10. 2007).

Ferlan, M. 2005. Evidentiranje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 262 str.

Kataster stavb. 2006. GURS.

http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/podatki_gu/kataster_stavb/ (28. 10. 2007).

Krovni dokument. 2006. Ljubljana, GURS.

Odločba. Št. U-I_464/06-13,

http://www.ip-rs.si/fileadmin/user_upload/doc/ZEN__U-I-464-06-1.doc (13. 2. 2008).

Petek, T. 2007. Popis nepremičnin zaključen. Geod. vest. 51, 3: 610-613.

Pogorelčnik, E. 2006. Popis nepremičnin. Geod. vest. 50, 3: 518-519.

Popis nepremičnin. 2006. GURS. Spletni portal

http://www.popis-nepremicnin.si/faq/2/?utm_source=faq_user&utm_medium=link&k=3#p
(29. 10. 2007).

Popisne enote. 2006. Krovni dokument. GURS.

Popis nepremičnin. 2007. Gradivo za novinarje. GURS.

Program razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb. 2006. Ljubljana, GURS.

Projektna pisarna. 2007. Slikovno gradivo Projektne pisarne, GURS.

Pravne podlage. 2006. GURS. Spletni portal

http://www.popis-nepremicnin.si/o_projektu/zakoni/ (28. 10. 2007).

Register prostorskih enot. 2006. GURS.

<http://www.geodetska-uprava.si/gu/podatki/RPE/Rpe.asp> (28. 10. 2007).

Register nepremičnin. 2006. GURS.

http://www.popis-nepremicnin.si/faze_projekta/faza_2/ (28. 10. 2007).

Sklep Vlade Republike Slovenije št. 35301-1/2006/8,

http://www.geodetska-uprava.si/gu/Ijz/Files/porocilo_2005.doc (5. 11. 2007).

Zakon o evidentiranju nepremičnin. ZEN. UL RS št. 47/2006.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin.ZMVN. UL RS št. 50/2006.

Zakon o prijavi prebivališča. UL RS št. 9/2001 in 39/2006.

Zemljiški kataster. 2006. GURS.

http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/podatki_gu/zemljiski_kataster/ (28. 10. 2007).

PRILOGE:

PRILOGA A: Seznam geodetskih pisarn v Sloveniji

PRILOGA B: Obrazec »STAVBA« 1A (2 lista)

PRILOGA C: Obrazec »STANOVANJE« 2A (2 lista)

PRILOGA D: Obrazec »NESTANOVANJSKI DEL« (2 lista)

PRILOGA E: Obrazec »LASTNIŠTVO«


PRILOGA F: Obrazec »STANOVALCI«

PRILOGA A: Seznam geodetskih pisarn v Sloveniji

| IOGU_ID | IOGU_IME |
|---------|--------------------|
| 1 | AJDOVŠČINA |
| 2 | BREŽICE |
| 3 | CELJE |
| 4 | CERKNICA |
| 5 | ČRNOMELJ |
| 6 | DOMŽALE |
| 8 | GORNJA RADGONA |
| 9 | GROSUPLJE |
| 11 | IDRIJA |
| 12 | ILIRSKA BISTRICA |
| 14 | JESENICE |
| 15 | KAMNIK |
| 16 | KOČEVJE |
| 17 | KOPER |
| 18 | KRANJ |
| 19 | KRŠKO |
| 20 | LAŠKO |
| 22 | LENDAVA |
| 23 | LITIJA |
| 25 | LJUBLJANA |
| 29 | LJUTOMER |
| 30 | LOGATEC |
| 64 | MARIBOR |
| 35 | MOZIRJE |
| 36 | MURSKA SOBOTA |
| 37 | NOVA GORICA |
| 38 | NOVO MESTO |
| 39 | ORMOŽ |
| 41 | POSTOJNA |
| 42 | PTUJ |
| 44 | RADOVLJICA |
| 45 | RAVNE NA KOROŠKEM |
| 47 | SEVNICA |
| 48 | SEŽANA |
| 49 | SLOVENJ GRADEC |
| 50 | SLOVENSKA BISTRICA |
| 51 | SLOVENSKE KONJICE |
| 52 | ŠENTJUR PRI CELJU |
| 53 | ŠKOFJA LOKA |
| 54 | ŠMARJE PRI JELŠAH |
| 55 | TOLMIN |
| 56 | TRBOVLJE |
| 57 | TREBNJE |
| 59 | VELENJE |

| | |
|----|---------|
| 60 | VRHNIKA |
| 62 | ŽALEC |
| | |

PRILOGA B: Obrazec »STAVBA« 1A (2 lista)

| | | | | | | | |
|---|----------------------|---|--|---|----------------------|----------------------|--------------------------|
|  | | Popis nepremičnin v Republiki Sloveniji OBRAZEC "STAVBA" | | 16.11.06.1400 | Obr. 1A | | |
| Jezikovna varianta: <input type="checkbox"/> (1-slo., 2-ital., 3-madž.) | | | | | | | |
| Šifra k.o.: <input type="text"/> | | Številka stavbe: <input type="text"/> | | | | | |
| Stran: 1 / 2 | | Popisni center: <input type="text"/> | | Šifra popisovalca: <input type="text"/> | | | |
| Šifra paketa: <input type="text"/> | | | Številko obrazcev "STANOVANJE": <input type="text"/> | | | | |
| Številko obrazcev "NESTANOVANJSKI DEL": <input type="text"/> | | | | | | | |
| Naslov stavbe | | | | | | | |
| 1 Občina: <input type="text"/> | | 33 Šifra občine: <input type="text"/> | | | | | |
| 2 Naselje: <input type="text"/> | | 34 Šifra naselja: <input type="text"/> | | | | | |
| 3 Ulica: <input type="text"/> | | 35 Šifra ulice: <input type="text"/> | | | | | |
| 4 HŠ / dod. HŠ: <input type="text"/> / <input type="text"/> | | | | | | | |
| 5 Stavba nima naslova <input type="checkbox"/> | | | 6 Stavba ima več naslovov <input type="checkbox"/> | | | | |
| Podatki o parcelah | | | | | | | |
| 7 | 8 | 9 | 10 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Šifra k.o. | Stavbna parcela (*) | Parcelna številka | Stavba ni na tej parceli | Šifra k.o. | Stavbna parcela (*) | Parcelna številka | Stavba ni na tej parceli |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> |
| Podatki o stavbi (katastrski podatki): <input type="checkbox"/> | | | | | | | |
| 11 Število etaž: <input type="text"/> | | 17 Ali je v stavbi dvigalo? | | | | | |
| 12 Številka pritlične etaže: <input type="text"/> | | <input type="checkbox"/> Da. | | | | | |
| 13 Leto izgradnje stavbe: <input type="text"/> | | <input type="checkbox"/> Ne. | | | | | |
| 14 Ali je bila streha obnovljena? | | 18 Vrsta ogrevanja: | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Da. Vpišite leto obnove: <input type="text"/> | | <input type="checkbox"/> daljinsko ogrevanje | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Ne. | | <input type="checkbox"/> centralno ogrevanje (tudi etažno c. ogrevanje) | | | | | |
| 15 Ali je bila fasada obnovljena? | | <input type="checkbox"/> drugo ogrevanje | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Da. Vpišite leto obnove: <input type="text"/> | | <input type="checkbox"/> ni ogrevanja | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Ne. | | 19 Priključek na vodovodno omrežje? | | | | | |
| 16 Material nosilne konstrukcije: | | <input type="checkbox"/> Da. | | | | | |
| <input type="checkbox"/> opeka | | <input type="checkbox"/> Ne. | | | | | |
| <input type="checkbox"/> beton, železobetona | | 20 Priključek na električno omrežje? | | | | | |
| <input type="checkbox"/> kamen | | <input type="checkbox"/> Da. | | | | | |
| <input type="checkbox"/> les | | <input type="checkbox"/> Ne. | | | | | |
| <input type="checkbox"/> kombinacija različnih materialov | | 21 Priključek na telefonsko omrežje? | | | | | |
| <input type="checkbox"/> kovinska konstrukcija | | <input type="checkbox"/> Da. | | | | | |
| <input type="checkbox"/> montažna gradnja | | <input type="checkbox"/> Ne. | | | | | |
| <input type="checkbox"/> drug material | | | | | | | |

Šifra k.o. : Številka stavbe: Stran: 2 / 2 Popisni center: Šifra popisovalca: Šifra paketa: **22 Priključek na kanalizacijsko omrežje?**

- Da.
- Ne.

23 Priključek na omrežje plinovoda?

- Da.
- Ne.

24 Priključek na omrežje za kabelsko TV?

- Da.
- Ne.

25 Računalniška mreža:

- da
- ne

26 MŠ upravnika: **27 Tip stavbe:**

- samostojna stavba
- stavba dvojček
- krajna vrstna stavba
- vmesna vrstna stavba

Vprašanja 28-32 se izpolnjuje za vse stavbe, ki imajo vsaj en nestanovanjski del.

28 Način temeljenja:

- pasovni, točkovni temelji
- temeljna plošča
- temeljenje na pilotih, vodnjakih
- ni temeljeno

29 Priključek na tehnološki plin?

- Da.
- Ne.

30 Priključek na industrijski tok?

- Da.
- Ne.

31 Priključek na komprimiran zrak?

- Da.
- Ne.

32 Posebna kanalizacija, čistilna naprava?

- Da.
- Ne.

PRILOGA C: Obrazec »STANOVANJE« 2A (2 lista)

| | | | |
|--|---|--|--------------------------|
|  Popis nepremičnin v Republiki Sloveniji OBRAZEC "STANOVANJE" | | 16.11.06.1400 Jezikovna varianta: <input type="checkbox"/> (1-slo., 2-ital., 3-madž.) | Obr. 2A |
| Šifra k.o.: | Številka stavbe: | Št. dela stavbe: | |
| Stran: 1 / 2 | Popisni center: | Šifra popisovalca: | Šifra paketa: |
| Naslov dela stavbe | | | |
| 1 Občina: | | 33 Šifra občine: | |
| 2 Naselje: | | 34 Šifra naselja: | |
| 3 Ulica: | | 35 Šifra ulice: | |
| | | 4 HŠ / dod. HŠ: | |
| 5 Stavba nima naslova | <input type="checkbox"/> | 6 Stavba ima več naslovov | <input type="checkbox"/> |
| 7 Številka stanovanja: | | | |
| Podatki o stanovanju (katastrski podatki): <input type="checkbox"/> | | | |
| 8 Vrsta stanovanja: | | | |
| <input type="checkbox"/> | stanovanje v stavbi, v kateri se nahaja eno stanovanje | | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | stanovanje v stavbi, v kateri se nahajata dve stanovanji | | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | stanovanje v stavbi, v kateri se nahajajo vsaj tri stanovanja | | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | oskrbovano stanovanje | | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | bivalna enota za posebne namene | | <input type="checkbox"/> |
| 9 Stanovanje je v skupni lasti: <input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne Npr. hišniško stanovanje. | | | |
| 10 MŠ upravnika: | | 17 Število sob v stanovanju: | |
| 11 Številka etaže: | | 18 Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju: | |
| 12 Lega v stavbi: | | Površina (neto v m ²): | |
| <input type="checkbox"/> | klet | <input type="checkbox"/> | odprta terasa |
| <input type="checkbox"/> | pritličje | <input type="checkbox"/> | zaprta terasa |
| <input type="checkbox"/> | nadstropje (vpišite št. nadstropja) | <input type="checkbox"/> | odprt balkon |
| <input type="checkbox"/> | mansarda | <input type="checkbox"/> | zaprt balkon |
| <input type="checkbox"/> | drugo | <input type="checkbox"/> | odprta loža |
| 13 Ali se stanovanje nahaja v dveh ali več etažah? | | <input type="checkbox"/> | zaprta loža |
| <input type="checkbox"/> | Da. | <input type="checkbox"/> | garaža |
| <input type="checkbox"/> | Ne. | <input type="checkbox"/> | drvamica |
| 14 Ali je kuhinja v stanovanju? | | <input type="checkbox"/> | kučilnica |
| <input type="checkbox"/> | Da. | <input type="checkbox"/> | klet, shramba |
| <input type="checkbox"/> | Ne. | <input type="checkbox"/> | sušilnica, pralnica |
| 15 Ali je kopalnica v stanovanju? | | <input type="checkbox"/> | delavnica |
| <input type="checkbox"/> | Da. | <input type="checkbox"/> | garderoba |
| <input type="checkbox"/> | Ne. | <input type="checkbox"/> | stopnišče |
| 16 Ali je stranišče v stanovanju? | | <input type="checkbox"/> | podstrešje |
| <input type="checkbox"/> | Da. | <input type="checkbox"/> | nedokončani prostori |
| <input type="checkbox"/> | Ne. | <input type="checkbox"/> | drugo |



Šifra k.o.:

Številka stavbe:

Št. dela stavbe:

Stran: 2 / 2

Popisni center:

Šifra popisovalca:

Šifra paketa:

19 Uporabna površina stanovanja (v m²):20 Neto tlorisna površina stanovanja (v m²):

21 Ali so bila okna v stanovanju obnovljena?

- Da. Vpišite leto obnove:
- Ne.

22 Ali so bile inštalacije v stanovanju obnovljene?

- Da. Vpišite leto obnove:
- Ne.

23 Ali je klima v stanovanju?

- Da.
- Ne.

24 Ali se stanovanje uporablja v počitniške namene?

- Da.
- Ne.

25 Ali je na tem stanovanju prijavljena dejavnost?

- Da.
- Ne. >>> Vpr. 28

26 Število sob izključno za opravljanje

dejavnosti:

27 Površina namenjena izključno za opravljanje

dejavnosti (v m²):

28 Vrsta najema:

- stanovanje ni v najemu
- neprofitno najemno stanovanje
- tržno najemno stanovanje
- službeno najemno stanovanje
- namensko najemno stanovanje

29 Ali ima stanovanje atrij?

- Da.
- Ne.

30 Število parkirnih mest in kje se nahajajo:

Možnih je več odgovorov.

Št. parkirnih mest:

- samostojna zaklenjena garaža
- parkirno mesto v stavbi
- parkirno mesto na prostem zagotovljeno
- parkirno mesto ni zagotovljeno

31 Podatki o osebi, ki je podatke posredovala:

Priimek:

Ime:

EMŠO:

Datum
izpolnjevanja:


Dan

Mesec

Leto

Podpis:

PRILOGA D: Obrazec »NESTANOVANJSKI DEL« (2 lista)

| | | | | |
|--|-----------------------------|--|--|----------------|
|  | | Popis nepremičnin v Republiki Sloveniji OBRAZEC "NESTANOVANJSKI DEL" | 16.11.06.1400 Jezikovna varianta: <input type="checkbox"/> (1-slo., 2-ital., 3-madž.) | Obr. 3A |
| Šifra k.o.: | Številka stavbe: | Št. dela stavbe: | | |
| Stran: 1 / 2 | Popisni center: | Šifra popisovalca: | Šifra paketa: | |
| Naslov dela stavbe | | | | |
| 1 Občina: | 33 Šifra občine: | | | |
| 2 Naselje: | 34 Šifra naselja: | | | |
| 3 Ulica: | 35 Šifra ulice: | | | |
| 4 HŠ / dod. HŠ: | | | | |
| 5 Stavba nima naslova | <input type="checkbox"/> | 6 Stavba ima več naslovov | <input type="checkbox"/> | |
| 7 Številka poslovnega prostora / stanovanja: | | | | |
| Podatki o nestanovanjskem delu (katastrski podatki): <input type="checkbox"/> | | | | |
| 8 Vrsta nestanovanjske rabe dela stavbe: | (začetne številke) | Raba (šifrant CC_SI) | | |
| <input type="checkbox"/> gostinska raba | 1 2 1 | | | |
| <input type="checkbox"/> upravna in pisarniška raba | 1 2 2 | | | |
| <input type="checkbox"/> trgovska dejavnost in druge storitvene dejavnosti | 1 2 3 | | | |
| <input type="checkbox"/> raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij | 1 2 4 | | | |
| <input type="checkbox"/> industrijska raba in skladišča | 1 2 5 | | | |
| <input type="checkbox"/> raba splošnega družbenega pomena | 1 2 6 | | | |
| <input type="checkbox"/> kmetijska raba | 1 2 7 | | | |
| <input type="checkbox"/> raba za verske obrede in pokopališke stavbe | 1 2 7 | | | |
| <input type="checkbox"/> kulturni spomeniki | 1 2 7 | | | |
| <input type="checkbox"/> druga nestanovanjska raba | 1 2 7 | | | |
| 9 Nestanovanjski del je v skupni lasti: | <input type="checkbox"/> da | <input type="checkbox"/> ne | Npr. zaklonišče. | |
| 10 MŠ upravnika: | | | | |
| 11 Številka etaže: | | | | |
| 12 Lega v stavbi: | | | | |
| <input type="checkbox"/> klet | <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> pritličje | <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> nadstropje (vpišite št. nadstropja): | <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> mansarda | <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> drugo | <input type="checkbox"/> | | | |
| 13 Ali so bila okna v delu stavbe obnovljena? | | | | |
| <input type="checkbox"/> Da. Vpišite leto obnove: | <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> Ne. | <input type="checkbox"/> | | | |
| 14 Ali so bile inštalacije v delu stavbe obnovljene? | | | | |
| <input type="checkbox"/> Da. Vpišite leto obnove: | <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> Ne. | <input type="checkbox"/> | | | |
| 15 Uporabna površina (v m ²): | <input type="checkbox"/> | | | |
| 16 Neto tlorisna površina dela stavbe (v m ²): | <input type="checkbox"/> | | | |

Šifra k.o.: Številka stavbe: Št. dela stavbe:

Stran: 2 / 2

Popisni center: Šifra popisovalca: Šifra paketa: **17 Ali ima del stavbe atrij?**

- Da.
- Ne.

18 Število parkirnih mest in kje se nahajajo:

Izpolnjuje se samo za gostinsko rabo, upravno in pisarniško rabo, trgovsko dejavnost in druge storitvene dejavnosti.

Možnih je več odgovorov.

Št. parkirnih mest:

- samostojna zaklenjena garaža
- parkirno mesto v stavbi
- parkirno mesto na prostem zagotovljeno
- parkirno mesto ni zagotovljeno

19 Talne obloge:

- tekstilne obloge
- navaden leseni pod
- parket
- naravni kamen
- betonski tlak
- asfalt
- industrijski tlak
- laminat
- PVC podi
- ploščice
- drugo

Vpr. 19 do 25 se izpolnjuje za industrijsko rabo in skladišča, za gostinsko rabo, upravno in pisarniško rabo, trgovsko dejavnost in druge storitvene dejavnosti.

20 Stenske obloge:

- brez ometa
- ometane stene in opleskane stene
- lesena obloga
- ploščice
- drugo

21 Obdelava stropa:

- brez stropne konstrukcije
- neobdelan strop
- ometan in opleskan strop
- spuščeni strop
- drugo

22 Dodatne izolacije: Npr. hladilnica, studio.

- posebna toplotna izolacija
- posebna zvočna izolacija
- brez posebnih izolacij

23 Ali ima del stavbe izložbeno okno?

- Da.
- Ne.

24 Ali ima del stavbe vhod iz ulice?

- Da.
- Ne.

25 Ali ima del stavbe klimo?

- Da.
- Ne.

Vpr. 26 do 28 se izpolnjuje samo za industrijsko rabo in skladišča.

26 Svetla višina etaže (v m): **27 Razdalja med nosilnimi elementi (v m):** **28 Prostornina (v m³):** **29 Podatki o osebi, ki je podatke posredovala:**Priimek: Ime: EMŠO:

Datum

izpolnjevanja:

Dan

Mesec

Leto

Podpis:

PRILOGA E: Obrazec »LASTNIŠTVO«

| | | | |
|--|---|---|----------------|
| | Popis nepremičnin v Republiki Sloveniji | 16.11.06.1400 | Obr. 4A |
| | OBRAZEC "LASTNIŠTVO V STAVBI" | Jezikovna varianta: <input type="checkbox"/> (1-slo., 2-ital., 3-madž.) | |

| | | | |
|--------------------------------------|---|------------------------------------|--|
| Šifra k.o.: <input type="text"/> | Številka stavbe: <input type="text"/> | | |
| Popisni center: <input type="text"/> | Šifra popisovalca: <input type="text"/> | Šifra paketa: <input type="text"/> | Stran: <input type="text"/> / <input type="text"/> |

Podatki o lastništvu:
 Popisovalec preveri, ali je predizpisan subjekt lastnik ali upravljaec. Če gre za nepravilne izpisane podatke, popisovalec označi polje "Ni lastnik oz. upravljaec". Če je lastnik stanovalec, popisovalec označi lastnika na obrazcu "Stanovalci". Če lastnik/upravljaec ni stanovalec, popisovalec pravilne podatke vpiše v obrazec "4B".

| | | |
|--|--|--|
| Št. dela stavbe: <input type="text"/> | Solastniški delež: <input type="text"/> / <input type="text"/> | Status osebe: |
| EMŠO/MŠ: <input type="text"/> | <input type="text"/> / <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> lastnik |
| Priimek, ime / naziv: <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> upravljaec državnega / lokalnega premoženja |
| Naslov (naselje, ulica, HŠ, dod. HŠ): <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> ni lastnik oz. upravljaec |

| | | |
|--|--|--|
| Št. dela stavbe: <input type="text"/> | Solastniški delež: <input type="text"/> / <input type="text"/> | Status osebe: |
| EMŠO/MŠ: <input type="text"/> | <input type="text"/> / <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> lastnik |
| Priimek, ime / naziv: <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> upravljaec državnega / lokalnega premoženja |
| Naslov (naselje, ulica, HŠ, dod. HŠ): <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> ni lastnik oz. upravljaec |

| | | |
|--|--|--|
| Št. dela stavbe: <input type="text"/> | Solastniški delež: <input type="text"/> / <input type="text"/> | Status osebe: |
| EMŠO/MŠ: <input type="text"/> | <input type="text"/> / <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> lastnik |
| Priimek, ime / naziv: <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> upravljaec državnega / lokalnega premoženja |
| Naslov (naselje, ulica, HŠ, dod. HŠ): <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> ni lastnik oz. upravljaec |

| | | |
|--|--|--|
| Št. dela stavbe: <input type="text"/> | Solastniški delež: <input type="text"/> / <input type="text"/> | Status osebe: |
| EMŠO/MŠ: <input type="text"/> | <input type="text"/> / <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> lastnik |
| Priimek, ime / naziv: <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> upravljaec državnega / lokalnega premoženja |
| Naslov (naselje, ulica, HŠ, dod. HŠ): <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> ni lastnik oz. upravljaec |

| | | |
|--|--|--|
| Št. dela stavbe: <input type="text"/> | Solastniški delež: <input type="text"/> / <input type="text"/> | Status osebe: |
| EMŠO/MŠ: <input type="text"/> | <input type="text"/> / <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> lastnik |
| Priimek, ime / naziv: <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> upravljaec državnega / lokalnega premoženja |
| Naslov (naselje, ulica, HŠ, dod. HŠ): <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> ni lastnik oz. upravljaec |

